MASTER
NEGATIVE
NO. 95-82479-15

COPYRIGHT STATEMENT

The copyright law of the United States (Title 17, United States Code) governs the making of photocopies or other reproductions of copyrighted materials including foreign works under certain conditions. In addition, the United States extends protection to foreign works by means of various international conventions, bilateral agreements, and proclamations.

Under certain conditions specified in the law, libraries and archives are authorized to furnish a photocopy or other reproduction. One of these specified conditions is that the photocopy or reproduction is not to be "used for any purpose other than private study, scholarship, or research." If a user makes a request for, or later uses, a photocopy or reproduction for purposes in excess of "fair use," that user may be liable for copyright infringement.

The Columbia University Libraries reserve the right to refuse to accept a copying order if, in its judgement, fulfillment of the order would involve violation of the copyright law.

Author:
Fitte, Raúl E.

Title:
Antecedentes para el estudio de normas para...

Place:
Buenos Aires

Date:
1939

95-82479-15
MASTER NEGATIVE #

COLUMBIA UNIVERSITY LIBRARIES
PRESERVATION DIVISION

BIBLIOGRAPHIC MICROFORM TARGET

ORIGINAL MATERIAL AS FILMED - EXISTING BIBLIOGRAPHIC RECORD

BUSINESS
680
F56

Fitte, Raúl E
... Antecedentes para el estudio de normas para tasaciones urbanas en capital federal, por Raúl E. Fitte ... y Angel C. Cervini ... Buenos Aires, Talleres del Banco hipotecario nacional, 1939.
5 p. l., 263 p., 1 l. tables, diagrs. 26½cm.

At head of title: República Argentina. Banco hipotecario nacional.
"Bibliografía consultada": leaf at end.

RESTRICTIONS ON USE:

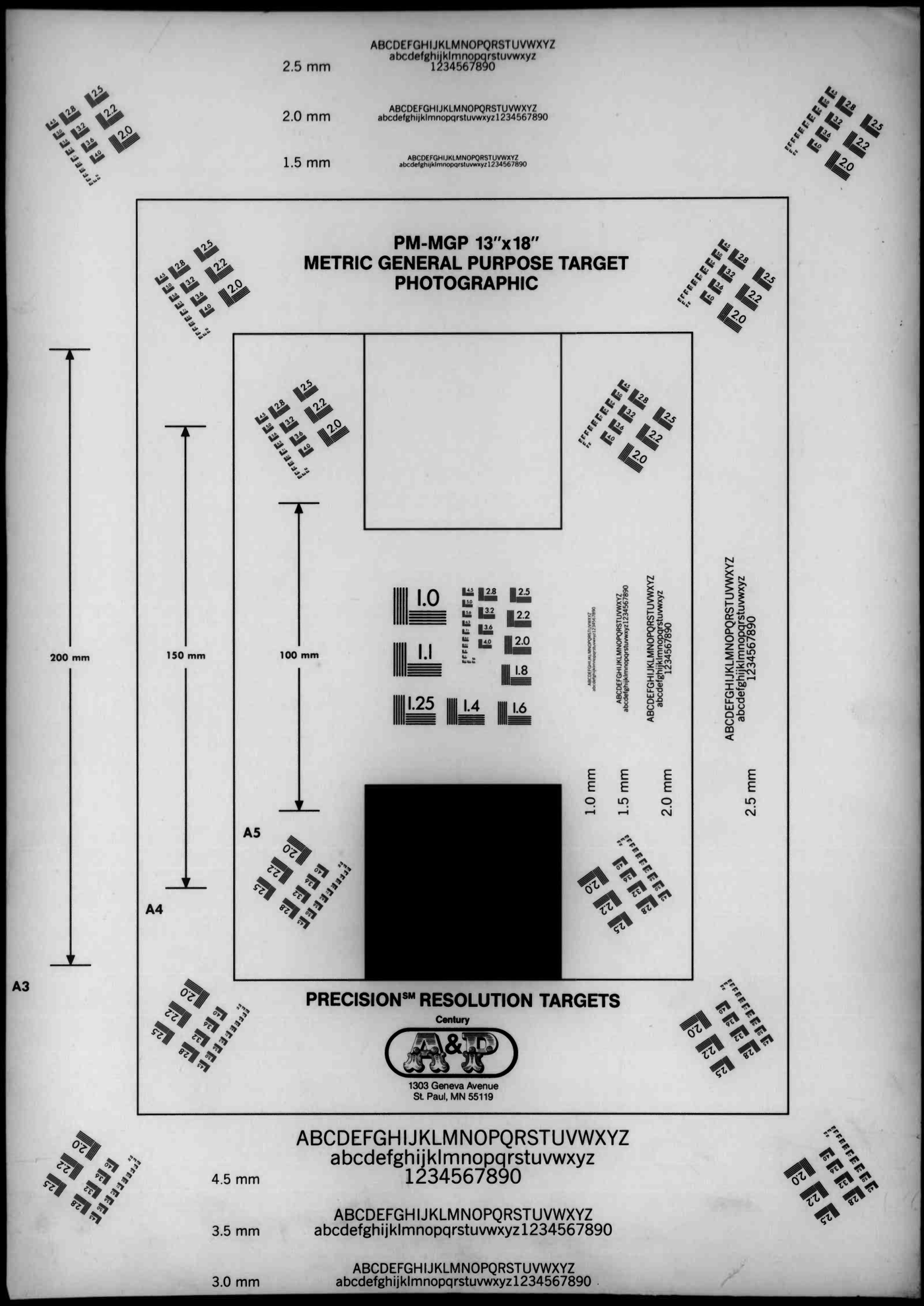
TECHNICAL MICROFORM DATA

FILM SIZE: 35 mm REDUCTION RATIO: 15X IMAGE PLACEMENT: IA (IIA) IB IIB

DATE FILMED: 4/21/95 INITIALS: DG

TRACKING # : MSH 05819

FILMED BY PRESERVATION RESOURCES, BETHLEHEM, PA.


ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890
2.5 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890
2.0 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890
1.5 mm
PM-MGP 13"x18"
METRIC GENERAL PURPOSE TARGET
PHOTOGRAPHIC
200 mm
150 mm
100 mm
A3
A4
A5
1.0
1.1
1.25
1.4
1.6
1.8
2.5
2.2
2.0
1.0 mm
1.5 mm
2.0 mm
2.5 mm
PRECISION℠ RESOLUTION TARGETS
Century
A&P
1303 Geneva Avenue
St. Paul, MN 55119
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890
4.5 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890
3.5 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890
3.0 mm

School of Business
Columbia University

REPÚBLICA ARGENTINA

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

ANTECEDENTES

PARA EL ESTUDIO DE

NORMAS PARA TASACIONES URBANAS

EN CAPITAL FEDERAL

POR

RAUL E. FITTE
ARQUITECTO
Profesor titular de arquitectura y suplente de historia en la Facultad de C. Exactas F. y N. de Buenos Aires. - Miembro Honorario de los Institutos de Arquitectura de Brasil, Cuba, Chile, Estados Unidos, Perú y Uruguay. - Miembro vitalicio de los Congresos Panamericanos de Arquitectos. - Asesor Técnico de la Liga Argentina contra la tuberculosis. - Miembro titular de la Comisión de Contralor de Tasaciones del Banco Hipotecario Nacional.

Y

ANGEL C. CERVINI
AGRIMENSOR NACIONAL
Maestro Mayor de Obras de la Escuela Industrial de la Nación. Ex-Asesor Técnico del Banco Hipotecario Nacional. - Miembro titular de la Comisión de Contralor de Tasaciones del Banco Hipotecario Nacional.

BUENOS AIRES
TALLERES DEL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL
1939

D680 F56

Columbia University
in the City of New York

THE LIBRARIES

School of Business

Given by
Dean Arnaud

REPÚBLICA ARGENTINA

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

ANTECEDENTES

PARA EL ESTUDIO DE

NORMAS PARA TASACIONES URBANAS

EN CAPITAL FEDERAL

POR

RAUL E. FITTE
ARQUITECTO

Profesor titular de arquitectura y suplente de historia en la Facultad de C. Exactas F. y N. de Buenos Aires. - Miembro Honorario de los Institutos de Arquitectura de Brasil, Cuba, Chile, Estados Unidos, Perú y Uruguay. - Miembro vitalicio de los Congresos Panamericanos de Arquitectos. - Asesor Técnico de la Liga Argentina contra la tuberculosis. - Miembro titular de la Comisión de Contralor de Tasaciones del Banco Hipotecario Nacional.

Y

ANGEL C. CERVINI
AGRIMENSOR NACIONAL

Maestro Mayor de Obras de la Escuela Industrial de la Nación. Ex-Asesor Técnico del Banco Hipotecario Nacional. - Miembro titular de la Comisión de Contralor de Tasaciones del Banco Hipotecario Nacional.

Al Sr. Decano de la Universidad de Columbia, Arquitecto Leopoldo Arnaud
Raul Fitte

BUENOS AIRES

TALLERES DEL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

1939

Gift of Dean Arnaud.
Noviembre, 1943

Buenos
D680
F56

FEB 1 1944 PCR

Buenos Aires, Enero 25 de 1939.

Señor Presidente del Banco Hipotecario Nacional

Doctor Enrique S. Pérez.

S./D.

He sido requerido por el Presidente de la División de Tasaciones y Peritajes del Centro A. de Ingenieros, Ing. Señor Guillermo Senillosa, a colaborar en la preparación de normas para tasaciones, las que luego el Centro oficializaría y, siendo que en noviembre de 1936, he efectuado una recopilación de antecedentes sobre la materia, la que luego utilizó la Comisión de Contralor para dar cumplimiento a la resolución de la Presidencia y preparar normas para los tasadores de la Institución, solicito del Señor Presidente, quiera autorizarme a facilitar esos antecedentes o anteproyecto de normas, para que sea dado a la publicidad.

Debo hacer presente que si bien considero ese anteproyecto como trabajo personal, —el que efectué con la colaboración del Ing. Cervini, cuya autorización he obtenido para esta gestión—, no me he creído con el derecho de publicarlo sin la autorización del Sr. Presidente, pues gran parte de las conclusiones a que arribo en él, están basadas en estadísticas que preparé consultando los archivos de ventas del Banco y efectuadas en horas de Oficina, así como también las consultas que efectué a casas o bancos administradores de propiedades, las hice invocando la autorización que me facilitó la Institución.

Debo también dejar sentado, que en caso de resolverse favorablemente lo solicitado, las opiniones vertidas en ese anteproyecto, siendo personales, no comprometen en nada el criterio que el Banco ha resuelto aplicar en sus tasaciones de acuerdo a las normas aprobadas por el H. Directorio.

Esperando quiera el Señor Presidente acceder a lo solicitado, lo saludo con mi mayor consideración

(Fdo.) **Raúl E. Fitte.**

Enero 26/939.

Considerando de utilidad la divulgación de los conceptos generales sobre tasaciones urbanas y como una contribución al estudio que ha emprendido la División de Tasaciones y Peritajes con el propósito de llegar a la aprobación oficial de normas para tasaciones por el Centro Argentino de Ingenieros (las que una vez definidas podrán servir para que el Banco revea sus propias normas en vigor) concédase de acuerdo a lo solicitado y autorícese la impresión por los talleres del Banco.

(Fdo.) **Enrique S. Pérez.**

INDICE

PARTE I

TASACIONES

I. — **GENERALIDADES SOBRE TASACIONES Y LOS METODOS TECNICOS.** — PÁGINA

1. **Conceptos generales:** Riqueza, capital, valor potencial 1
2. **Tasaciones:** definición 3
3. **Métodos de avalúo** 4

A. **Por valor extrínseco:** 5

a) Método indirecto
b) „ empírico
c) „ analítico
d) „ mixto

B. **Por valor intrínseco:** 8

II. — **LAS TASACIONES PARA EL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL** ... 10

Criterio general que debe guiar al tasador.

III. — **AVALUO DE TERRENOS:** Generalidades 13

a) **Influencia de las dimensiones lineales** 14

Reglas de pavimentación
Terreno libre de mejoras
Regla de Hoffmann
Estudio del Ing. Rebuelto
Método Lindsay-Murray
Fundamento del método aceptado por la Comisión de Contralor de Tasaciones
Determinación del precio de terrenos de fondo normal.
Determinación del precio de un terreno de fondo cualquiera.

b) **Influencia de las variaciones de frente y de fondo** 23

Tabla de coeficientes que proponemos sea adoptada. 26
Tablas adoptadas por la Comisión Tasadora de la Administración de Contribución Territorial .. 28

c) **Influencia de la superficie del lote** 31

Generalidades, la oferta y la demanda, los grandes lotes y el "plotted".

d) **Influencia de la regularidad de la forma** 32

Ejemplos de varios casos, y de las divisiones y liberaciones.

e) **La ubicación respecto a la bocacalle** (esquinas) 37

Método de Somers.
Otros procedimientos.
Norma a seguir por la Comisión de Contralor.

f) **Influencia de la ubicación con respecto a centros urbanos** .. 42
g) **Influencia de la orientación** 44
h) **Influencia de la diferencia de nivel con respecto a la vereda** 44
i) **Influencia del pavimento** 45
j) **Influencia de la zona municipal** 49

PÁGINA

k) Influencia de la altura de la cuadra por la facilidad de las inundaciones 50
l) Influencia de la importancia comercial de la calle 50
m) Influencia de los medios de transporte 50
n) Influencia de la época de mayor o menor prosperidad 50
o) Influencia de las construcciones linderas 51
p) Influencia de las condiciones de pago 51
q) Influencia de la oferta 51
r) Influencia de otras ventas en la zona 51
a) la ubicación.
b) las dimensiones lineales y el bloc.
c) las condiciones de forzadas o voluntarias.
d) la fecha de la venta.
c) las condiciones de pago.

IV. — AVALUO DEL EDIFICIO Y DEL INMUEBLE.
1. Generalidades 58
2. Los baldíos, lo desmontable y las construcciones de madera y zinc 59
3. Clasificación de los edificios 62
Por el tipo de la construcción.
Por su destino o su adaptabilidad.

V. — EL VALOR INTRINSECO Y EL VALOR RELATIVO
a) Valor del edificio en sí 65
Préstamo de edificación
Préstamo ordinario
Aplicación de la fórmula de Ross para valores y duraciones variables.
Duración técnica, duración económica.
Demolición.
Subdivisión de las fincas.
Divisiones y liberaciones.
b) Valor del edificio como inmueble en relación a su destino, o sea, valor relativo 72
Tabla de depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debido a su edad y a su estado. 74

VI. — AVALUO DE LOS INMUEBLES SEGUN SU DESTINO Y DE ACUERDO A LA CLASIFICACION HECHA ANTERIORMENTE
1. Edificios de destino generalizado 76
a) Residencias individuales de tipo corriente.
b) Residencias colectivas: departamentos y mixtos;
Edificios para inquilinato.
Edificios para locales de comercio.
Escritorios.
Locales de negocio.
Depósitos de carácter general.
2. Edificios de destino limitado 79
a) Residencias de uso limitado.
b) Locales de comercio de destino limitado.
3. Edificios de destino especial 82
a) Residencias de carácter muy especial.
b) Galpones de grandes dimensiones.
c) Escuelas.
d) Asilos y sociedades de beneficencia.

PÁGINA

e) Edificios para el culto.
f) Edificios de explotación industrial:
Sanatorios
Hotel de pasajeros
Casas de baño
Mercados
Garages
Posadas
Caballerizas
g) Edificios industriales.
4. Edificios para locales de recreo (Art. 56 L. O.) 91
Teatros, cines, clubs sociales o deportivos, piletas de natación, cabarets, dancings, salones de fiesta, canchas de pelota, de bochas, etc.
Locales de recreo intelectual:
Ateneos, bibliotecas, etc.

VII. — LA FUNCION DEL TASADOR.
1. Las nuevas planillas 93
2. Características extrínsecas e intrínsecas 94
3. Cálculo de la renta neta 109
A. Gastos de explotación:
1. Gastos prediales 111
a) Contribución Territorial
b) Impuesto a los réditos
c) Impuestos Municipales
d) Obras Sanitarias.
2. Gastos de previsión 117
Cuota por desalquileres
Cuota de seguro contra incendio.
3. Gastos de explotación propiamente dicho 118
4. Gastos de administración 118
B. Gastos de mantenimiento 118
C. Gastos para conservar el rédito 118
D. Conclusiones 121
Extracto de la contabilidad de 25 casas.
E. La tasa del interés en la capitalización 148

PARTE II

EXPROPIACIONES

PROPOSITOS 155
Extracto de algunos artículos de la Constitución Nacional, del Código Civil y del Código de Minería 157
JURISPRUDENCIA SOBRE EXPROPIACIONES: Recopilación de fallos, agrupados por títulos, así:
Alquileres, ventas, etc. 161
Cercos, veredas y pavimentos 163
Costas 164
Desistimiento 163
Edificio: construcción y demolición 170
Expropiación indirecta 177
Expropiación parcial 177
Expropiación total 185
Ganancias hipotéticas 186

PÁGINA

Hipotecas 188
Impuestos 188
Indemnizaciones 189
Inquilinos 193
Intereses 196
Leyes y Procedimientos 199
Mejoras 212
Momento económico 212
Mudanzas: negocios y fábricas 214
Obra Pública 215
Peritos 218
Perjuicios por expropiación y por lucro cesante 231
Planos 233
Posesión y desposesión 234
Río 238
Subsuelo 239
Terreno: configuración, ubicación y dimensiones 240
Utilidad pública 250
Valor por juicios análogos 251
Valor por las ventas y por el costo 256
Valor real 261
Ventas en mensualidades y los loteos 262
Bibliografía consultada 265

PARTE I

TASACIONES

I. — GENERALIDADES SOBRE TASACIONES Y LOS METODOS TECNICOS

1. — Conceptos Generales

La persona que posee en dinero o su equivalente, más de lo que emplea para subvenir a sus gastos, posee una riqueza, es un capitalista. Lógico será su afán de efectuar "trueques o cambios de riquezas" en condiciones tales que le resulten remunerativos.

Para efectuar el trueque, debe averiguar antes el valor de su bien con respecto a otros, pues el concepto "valor" es siempre relativo, dependiendo de la oferta y de la demanda. Por lo común el término medio entre los precios de la oferta y la demanda, lleva al valor de una riqueza.

La idea de riqueza, sea en bienes muebles o inmuebles, va unida a las de posesión y de utilidad, surgiendo de la primera los derechos de propiedad, y de la segunda, la deseabilidad que, en economía, es sinónimo de utilidad.

Los derechos de propiedad, en sus variantes de "absoluto o relativo", no interesan a nuestro estudio; no así los de utilidad o deseabilidad que constituyen los factores de la oferta y la demanda.

No debe confundirse "utilidad de la riqueza" o del bien, con "su uso". La utilidad es la causa del uso y en cambio, el uso, es la consecuencia del deseo satisfecho por la riqueza consumida.

La posesión del bien debe reportar "servicios" y el uso trae consigo perjuicios y gastos, llamados "deservicios". La diferencia entre servicios y deservicios nos indica la ventaja o conveniencia del uso de dicho bien, y nos lleva a establecer, de acuerdo a la utilidad y a la deseabilidad, el grado de interés que puede despertar un bien entre el público.

Ese análisis, en el caso de los bienes inmuebles, constituye la esencia de su avalúo.

Las definiciones de la palabra capital son muy variadas, yendo desde la de Marx que la define "como riqueza destinada a humillar a los trabajadores", hasta la de Max Culloch que dice que "es el medio de sostener a los trabajadores".

En términos absolutos, se debe distinguir el "capital natural y el capital artificial", y esa suma de riqueza "puesta o supuesta" en actividad para que produzca, dará lugar a servicios "reales o ideales" los que, expresados en riqueza, se denominan "renta real y renta ideal o imaginaria", siendo en ellos fundamental el factor tiempo.

En algunos casos, la renta real puede no ser la que deba corresponder a ese bien o a esa explotación, se debe entonces recurrir al estudio de la renta potencial, es decir a la renta teórica susceptible de obtenerse, si los capitales invertidos o el bien, se explotaran con procedimientos adaptados a sus fines. La capitalización de esa renta se denominará: "valor potencial".

Dice Gobden: "El porvenir de los pueblos pertenece a aquellos que producen y trabajan" —así, el capitalista que desee aumentar su "bien", debe ponerlo en condiciones de "producción" que definiríamos como: "la acción llevada a cabo para hacer acrecer la cantidad de los bienes materiales, o bien, transformarlos para hacerlos más adecuados a la satisfacción de las necesidades humanas".

El conjunto de elementos organizados para hacer que el bien sea más útil, se denomina "industria". De las diferentes industrias, interesa a nuestro estudio, **la industria edilicia**.

Esta industria explota la construcción de ambientes protegidos de las inclemencias atmosféricas, para dar abrigo a las personas o a las cosas, persiguiendo como finalidad, la percepción de rentas, al dar esos ambientes en alquiler.

En base a su finalidad, la industria edilicia, puede clasificarse así:

1º Construcciones destinadas a la habitación o vivienda.
2º „ „ „ „ industria manufacturera.
3º „ „ „ „ „ agrícola y ganadera.
4º „ especiales o de utilidad pública.

En la explotación de toda industria, entrará el elemento "capital" en sus dos grandes aspectos de: "capital fijo" y "capital circulante".

El "capital fijo" es consumido por la industria incorporándolo en forma definitiva y duradera, para ser devuelto después de un tiempo largo, que es el plazo de "duración de uso"; es el que se invierte, por ejemplo, en el edificio, en motores, instalaciones, cañerías y en mejoras inmobiliarias y que se debe restituir al industrial, por amortización del capital invertido.

El "capital circulante", es aquel que se incorpora a la industria en forma continua y permanente y que se consume y se transforma en un ciclo productivo (las materias primas, la mano de obra). Es restituído al industrial, por la venta del producto de su industria, es decir para el caso, por la renta que produzca el inmueble.

Los capitales fijos y los circulantes deben ser regulados en forma tal que, de acuerdo al principio hedonístico, de "obtener el máximo de beneficio con el mínimo de trabajo y de riesgos", la inversión sea remunerativa. El estudio de esos factores y la determinación del grado de eficacia de la inversión, constituyen la esencia de la valuación, la que llega con el análisis de las condiciones intrínsecas y las extrínsecas de los capitales, a determinar la diferencia matemática entre "servicios" y "deservicios", entre "gastos de producción" y el "valor de los productos", es decir que determina, en la industria edilicia, el monto de la "renta neta" que produce el inmueble.

En los inmuebles urbanos, cúyo estudio nos interesa, entrarán los dos factores:

—renta territorial o de la tierra y
—renta industrial o del edificio—

ya que, el Banco Hipotecario Nacional no acepta que se grave la propiedad que no tiene edificio o que no produzca renta, como veremos en detalle más adelante.

2. — Tasaciones

Tasar, avaluar, justipreciar, estimar una cosa, es la operación que tiene por finalidad determinar, con un fin particular, su valor en las condiciones en que se halle. En economía, todo objeto útil o deseable tiene un valor, y para los bienes inmuebles acepta que "valen en razón directa de su renta". "En consecuencia, dice Argañaraz, el concepto de la renta es fundamental e "involucra desde luego el proceso económico de su formación, es decir: los "productos y los gastos de producción". Pero como la producción depende de la habilidad, del empeño, del acierto del hombre que maneja un capital y de las variadísimas circunstancias de medio que puedan favorecer o trabar su acción, se deduce que, en general, la tasación, aunque una función técnica, puede no llegar a conclusiones exactas, a pesar de que se base en hechos matemáticos.

Siendo además una ciencia aplicada, para llegar a sus conclusiones, toma en cuenta gran cantidad de factores, unos calculados matemáticamente y otros apreciados a juicio del perito, es lógico pues que las conclusiones no sean matemáticas, así como tampoco se puede pretender que concuerden exactamente las tasaciones efectuadas sobre un mismo bien, por personas diferentes.

Pero cuando la orientación y los criterios que emplean los diversos peritos son semejantes, sus conclusiones aunque no matemáticamente exactas, no diferirán mucho.

Al fijar orientaciones generales entre los diferentes peritos de las Instituciones no se pretende quitar personalidad a los tasadores, quienes conservarán siempre su criterio para juzgar y valorar la importancia de los factores a tomar en consideración, pero sí se pretende evitar la anarquía que resulta cuando cada perito tiene un criterio diferente para considerar las condiciones de un inmueble.

Sabemos que se llega a resultados muy distintos según la finalidad de la valuación; así, la valuación para una compra-venta, en que sólo se investiga el "valor del momento" sin previsión mayor para el futuro, tendrá que diferir mucho de una tasación para un préstamo a largo plazo, en la que entran en juego las condiciones de garantía del inmueble para un futuro más o menos lejano; asimismo, si el préstamo es a un plazo breve, se puede tener en cuenta la solvencia de la persona que recibe el préstamo, en tanto que ello no es posible al tratarse de préstamos a largos plazos. Es también valor diferente el que se calculará para una propiedad valuada con fines o miras de expropiación judicial, en el que además del valor real del momento, se considera el perjuicio que se acarrea al propietario al obligarlo a abandonar, contra su voluntad, una propiedad y debiéndosele dar los medios de encontrar otra en esas condiciones o bien indemnizarlo, por lo menos "hasta establecer el equilibrio entre la situación económica anterior y posterior a la expropiación" (Legon, Giron, Fleiner) y diferirá también, de una "tasación para un balance en el que los valores tienen el significado que se quiera dar al balance" (Argañaraz). No es igual, ni puede seguir los mismos principios la valuación de la Contribución Territorial, de las Obras Sanitarias o de la Municipalidad para calcular los impuestos fiscales, o aquella que se practique para asesorar

a un comprador, o a un prestamista; la primera busca elevar al máximo el valor para percibir impuestos mayores, en tanto que la segunda busca sólo el valor venal y comercial de la transacción, y la tercera busca hasta qué suma la finca garante el préstamo; diferirían todas ellas también de un avalúo para seguros, en que se busca el valor íntegro de reposición de la parte afectada.

Es decir, que, según que la tasación se practique con fines judiciales, fiscales, económicos, financieros, comerciales, de expropiación, de seguro, estadísticos, garantía de préstamo, científicos o especiales **se aplicarán en cada caso, criterios en concordancia con la finalidad de la investigación.**

Es un principio generalmente aceptado que el valor del inmueble debe ser, como mínimo, igual al "valor de uso", o sea al monto de un capital que colocado en fondos públicos de renta normal y sana, produzca igual renta, pues de lo contrario el capital privado se dirigirá a la adquisición de títulos de renta, los que no representan las molestias de administración, reparaciones, etc., inevitables en un inmueble. **"El valor comercial rentístico es pues el principal regulador del valor de los inmuebles"** (Sentencia del Juez Dr. Manuel Orús —Municipalidad v/ J. Orenstein— ap. Nº 40) **y por ello es la base lógica en que se apoyan las tasaciones bancarias y aquellas en que no se persigue la especulación, sino más bien el carácter de garantía.**

Se pueden deducir los diversos sistemas de valuación de las siguientes normas generales, que sirven de base en la práctica de las valuaciones y que se reducen a la fórmula en que la capitalización de la renta es su parte básica:

$$V = \frac{\lesseqgtr R}{r} + \lesseqgtr A - \lesseqgtr D \quad (1)$$

o sea que el valor de un inmueble se obtiene sumando a la renta media capitalizada ($\frac{\lesseqgtr R}{r}$), el importe de los capitales industriales descontados en la época actual ($\lesseqgtr A$) que tienen por efecto elevar dicha renta, y descontándole la suma de los valores industriales ($\lesseqgtr D$) a invertirse en la parte de la propiedad que no alcanza a producir la renta lógica. Sobre esta fórmula hemos de volver más adelante.

3. — Métodos de Avalúo

Continuando con los métodos generales de avalúo por capitalización de la renta, que algunos denominan **"por valor extrínseco"**, los podemos agrupar así:

a) **Método indirecto o comparativo.**
b) **Método empírico, directo o sintético, llamado también, tradicional o histórico.**
c) **Método directo, analítico o racional.**
d) **Método mixto.**

La adopción de uno u otro de los métodos, dependerá del caso particular que se trate, pudiendo aceptarse, en general, que: cuando se necesite obtener una relación de gran exactitud en sus resultados, debe recurrirse al método analítico.

La renta es un factor muy importante para el cálculo del valor de un inmueble urbano, pero si la tasación no ha de experimentar ese contralor, se puede oponer al método de estimación por la renta capitalizada, el de justiprecio por el valor intrínseco (también denominado "valor físico").

Claro está que cuando entre los dos valores, extrínseco e intrínseco, Ve y Vi, no hay diferencia sensible, se puede aceptar que no hay dudas sobre la exactitud del cálculo; cuando Ve sea mayor que Vi (Ve>Vi) se debe deducir que por su ubicación, distribución, etc., el bien produce buena renta, y en cambio, si (Vi>Ve), se dirá que la finca está bien construída,

pero da renta baja por causas que, del análisis de las condiciones, deben resultar. Es el caso de las casas de renta construídas hace 15 años, que por haber caído en desuso, su valor intrínseco es superior al rentístico.

Como veremos más adelante, muchos factores entrarán en juego para opinar respecto a las conclusiones a que se llega con los diferentes métodos.

La adopción del método más indicado para cada caso **y la consideración de las circunstancias que harán variar los factores de depreciación y de tasa de capitalización, constituyen la habilidad del tasador.**

A. Por Valor Extrínseco

El valor extrínseco se basa en el cálculo de la renta capitalizada.

a) Método indirecto o comparativo.

Como lo indica su nombre, consiste en comparar la propiedad a tasar, con otra "propiedad tipo" escogida y de la cual, se conocen todas las características intrínsecas y extrínsecas y se aceptan como semejantes a la que se debe estudiar. A fin de alejar las probabilidades de error, se deben elegir varias propiedades para establecer la comparación, estudiando una de ellas en todos sus detalles y estableciendo el valor de cada una para llegar a elegir el "fundo tipo". Demás está el decir que todas deben encontrarse en la misma localidad, que las condiciones climáticas, telúricas y de comunicaciones, etc., deben ser semejantes; que no deben tener servidumbres; que su valor venal debe ser conocido por el perito, y que además, las relacionará comparando las dimensiones.

Este método llamado también "grosso modo" o "a ojo" es el empleado por los rematadores y la gente muy experimentada en transacciones, quienes por la gran experiencia, al justipreciar inmuebles, establecen mentalmente una relación o comparación con otros cuyo aspecto, magnitud y ubicación, es semejante y cuyo valor conocen.

También se aplica este método, casi exclusivamente, para determinar el valor de los terrenos, como veremos más adelante al tratar de ellos.

Para el conjunto de inmuebles, el procedimiento es muy rápido, pero sólo sirve para un avalúo "grosso modo"; "su exactitud, salvo el caso de tener una gran experiencia, está en relación inversa a la rapidez del procedimiento". (Durrieu).

b) Método empírico, directo o sintético, tradicional o histórico.

Se basa en la investigación de los antecedentes y datos relativos a la propiedad, por sus títulos y antecedentes (histórico), o bien de otra propiedad, que nos permita determinar su valor venal, para luego deducir las bases aplicables a la propiedad a valuar. En algunos casos, se deduce la unidad de renta por datos obtenidos de los contratos o por los productos obtenidos en varios años, sin entrar a efectuar el análisis de los mismos para determinarlos. Se puede también establecer el valor, rigiéndose en los precios corrientes de las operaciones de compra-venta, averiguando antes si presentan éstas las características de una venta normal. Como las ventas tienen lugar en forma más o menos activa, se puede llegar a establecer los precios corrientes para cada región o zona.

Este método, como vemos, aplica el "valor venal" y resulta exacto, siempre que se base en ventas efectuadas en épocas normales.

Se emplea preferentemente cuando el método analítico no puede aplicarse por ser difícil establecer el análisis de sus cálculos, o bien cuando sea complejo establecer la renta por no haber sido arrendada aún la propiedad o por tratarse de una propiedad a construir.

Se diferencia del anterior en que aquel establece comparaciones de conjunto, con gran probabilidad de errores, en tanto éste, entra a efectuar los cálculos basándose en elementos parciales, determinados por comparación.

c) Método directo, analítico o racional.

Como su designación lo indica, se basa en el análisis y en el razonamiento.

Analiza las rentas, que están establecidas por la realidad, y analiza los gastos con un criterio técnico, asegurando la continuidad de las rentas y la perpetuidad de los capitales invertidos.

Es pues el procedimiento a seguir cuando se desee gran aproximación en la exactitud del avalúo.

Por ser el más importante, nos detendremos en él encarándolo en su aspecto técnico-matemático y enviando para el estudio de los criterios a aplicar, a los capítulos especiales sobre cada tópico.

Para hacer el estudio se deben averiguar primero, las características intrínsecas y extrínsecas del edificio, considerando en cada caso los factores que puedan orientar el criterio del tasador y hacerle conocer, cómo ellas influencian sobre los alquileres (producción), sobre los gastos (explotación), y sobre la vida del edificio (amortización o perpetuidad). Recogidas las características intrínsecas y extrínsecas con proligidad, se procede a establecer la renta (producción).

Cálculo de la renta bruta. — Para ello se toma el valor medio continuativo de los alquileres, en base a lo percibido durante un período más o menos largo, 5 a 10 años, (comprobando si se puede aceptar que ellos continuarán, dado el estado de conservación del edificio).

La suma de esos alquileres dará:

$$(a) = a_1 (1 + r)^{n-1} + a_2 (1 + r)^{n-2} + \ldots\ldots + 1$$

de donde se deduce el alquiler medio (que no es el promedio), con la fórmula en que **r** es la tasa de interés y **n** el número de años analizados

$$R = \frac{(a)\ r}{(1 + r)^n - 1} \qquad (2)$$

Cuando fuesen pocos los años a comparar (3 ó menos) o bien cuando los valores sean estables, basta tomar el promedio.

Algunos autores establecen la renta bruta media R_m introduciendo el factor de variación de la renta con relación a la duración del edificio y así, siendo: N = duración total del edificio

0,75N = tiempo en que la R no varía

0,25N = tiempo en que la R decrece, por hipótesis, proporcionalmente al resto de duración del edificio.

y R la renta bruta máxima,

se tiene

$$R_m = \frac{R.\ 0{,}75\ N + (R_1 + R_2 + R_3 + \ldots\ldots\ldots + R_{0{,}25\,N})}{N}$$

Pero, si el decrecimiento ha de ser proporcional al resto de duración después de 0,75N, se tendrá:

$$R_m = R\ \frac{1{,}75\ N - 1}{2\ N}$$

Otros autores aceptan que la estabilidad de la renta se produce de acuerdo a la siguiente tabla:

Años	%
1 a 3	100
3 a 6	90
6 a 10	80

Años	%
10 a 15	72
15 a 20	72
20 a 30	60
30 a 40	50

Como esta escala ha sido preparada para los Estados Unidos no creemos poder aceptarla para nuestro país, pues su exactitud no ha sido comparada con la realidad.

Cálculo de los gastos en general. — Se determinarán los gastos de toda índole: explotación, conservación y reparaciones, que importe la explotación del edificio, en la forma que analizaremos en el capítulo VIII.

La suma de esos gastos tomados en un plazo de n años nos dará:

$$\lesssim (e) = e_1 (1 + r)^n + e_2 (1 + r)^{n-1} \ldots\ldots\ldots\ldots + e_n (1 + r)$$

y el valor de los **gastos medios anuales** E, lo dará la fórmula:

$$E = \frac{\lesssim (e)\ r}{(1 + r)^n - 1}$$

y la **cuota unitaria** (p) que anualmente corresponde por conservación será:

$$p = \frac{E}{C_i} = \frac{\lesssim e}{C_i} \times \frac{r}{(1 + r)^n - 1} \qquad (3)$$

siendo C_i el capital inmobiliario del edificio.

Gastos de escrituración. — Algunos autores aceptan que se debe incluir entre los gastos, el de escrituración inmediata y amortizar esa suma en un período de 15 años en que calculan nuevos gastos de escrituración. Se aplicará la fórmula conocida siendo **g** los gastos de escritura y **a** la cuota de amortización anual.

para (n) = 15 años será:

$$a = g\ \frac{r}{(1 + r)^n - 1} = \frac{g.\ r}{(1 + r)^{15} - 1} \qquad (4)$$

Gastos de amortización del edificio o gastos de perpetuidad. — Siendo el costo del edificio un capital fijo, debe ser amortizado en cierto número de años. Se debe pues determinar el número de años (n) de vida que le queda al edificio y luego encontrar la cuota que se debería depositar anualmente al interés (r) corriente, para obtener al cabo de los años, nuevamente acumulado el capital inicial para reconstruir el edificio. Se debe considerar que al final de los n años, el edificio vale siempre algo, como demolición, luego es lógico deducir del valor del capital (C_i) el valor de (C_d) que obtendríase al vender la demolición.

La anualidad (P_f) será,

$$P_f = \frac{(C_i - C_d)\ r}{(1 + r)^n - 1} \qquad (5)$$

La dificultad única estriba en determinar el número (n) de años que debe durar el edificio, lo que analizaremos más adelante en el capítulo correspodiente a los edificios.

Otro procedimiento de cálculo es establecer el valor (V_n) del edificio nuevo y el valor (V_u) del edificio usado, suponiendo que (n) años es la duración del edificio nuevo y que ya transcurrieron (m) años. Se puede establecer que los gastos de perpetuidad del edificio son:

$$a = V_n \frac{r}{(1 + r)^n - 1}$$

y que en m años se debe haber aumentado el valor de la desvalorización (D), es decir,

$$D = a\frac{(1+r)^m - 1}{r} = V_n \frac{(1+r)^m - 1}{(1+r)^n - 1}$$

y como el valor actual (V_u), valor usado, es igual al nuevo menos desvalorización, se tendrá:

$$V_u = V_n - \left[V_n \frac{(1+r)^m - 1}{(1+r)^n - 1}\right]$$

Valor de la propiedad. — Teniendo determinado: el alquier medio R (entradas o producto) (2), los gastos de explotación y conservación (3) de los que se determinó la cuota anual **p**; la cuota anual **a** de escrituración (4) y a cuota de amortización (5) del edificio P_f,

Se tendrá:

$$R = A - (p + a + P_f)$$

y sabemos que la fórmula del valor del edificio es (1)

$$V = \frac{\lessgtr R}{r} + \lessgtr A - \lessgtr D$$

en que A son los adicionales que pueden venir por: servidumbres, terrenos contiguos produciendo beneficios (jardín, huerta, etc.) o toda otra mejora que represente un incremento de renta. En cambio $\lessgtr$ D son las disminuciones que pueden ser atribuídas a: reformas importante a introducir, ampliación, instalación de cloacas a efectuar, renovaciones, etc.

d) Método mixto.

Consiste en tomar una media entre dos o más de los valores obtenidos por los métodos citados, tratando de disminuir así la probabilidad del error. al tomar cifras intermedias entre apreciaciones hechas con criterios diferentes.

B. Por Valor Intrínseco

Por este método de avalúo, se suma al valor del terreno (calculado por el método comparativo o el de valor venal), el valor del edificio, tomado en su estado actual de "uso de él según su destino", deduciéndole por lo tanto sólo la depreciación por la edad. Este concepto, tomado de textos extranjeros, sólo se puede aceptar para regiones donde el capital inmobiliario goza de una renta estable, pero en nuestro país, de evolución rápida y de inestabilidad de valores, no se puede aceptar el criterio de valorar con el precio de costo del edificio, deduciéndole la desvalorización por la edad solamente (que en esos mismos textos extranjeros, se considera mínima pues se asigna gran duración a los edificios construídos en piedra y con un espíritu de tradición que se desconoce en nuestro país y donde además, las leyes protegen la propiedad contra la acción destructora de inquilinos o de terceros).

Debemos aceptar que, el valor intrínseco o valor físico de la propiedad, es el que exigiría la reposición del edificio al costo actual de la construcción, deduciéndole el desmérito que representa la edad del edificio en relación al uso que de él se haya hecho.

Tomaremos como ejemplo el caso de un hotel-privado construído hace 15 años. No podemos aceptar el cálculo de reposición en base al costo de la construcción en aquella época, el que oscilaba alrededor de $ 180 el m²; debemos aceptar el que exigiría construirlo actualmente en las condiciones de "confort" exigidas hoy. En aquel precio de $ 180 el m² se incluían locales

de gran altura y decoraciones murales, lo que ya no se acepta, y en cambio faltaban instalaciones, confort, luz, etc., que hoy se exigen.

Tampoco podemos aceptar que aquel edificio, que tiene 15 años, pueda durar aún 100 años más.

Es un edificio que ha llenado ya su vida y sólo podemos calcularlo con una amortización a breve plazo.

Los dos problemas librados al criterio del perito serán pues: la determinación del valor de la construcción en su precio de reposición, y el cálculo de la depreciación en base a los reparos a efectuar y a la duración posible del edificio en su carácter de "útil, a los fines a que se destine".

Volveremos sobre estos dos puntos al tratar de las tasaciones para el Banco Hipotecario Nacional y del avalúo de los edificios.

II. — LAS TASACIONES PARA EL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

De lo antedicho surgen algunas conclusiones que podemos resumir así:

1º) Toda tasación importa un estudio técnico mediante el cual se busca el valor de alguna cosa con un propósito determinado e involucrado en dicho estudio, es decir, teniendo en cuenta el motivo de la estimación.

2º) Entre los diferentes criterios para tasar, existe un punto común a todos: la apreciación de una utilidad.

3º) La valuación de las cosas no debe omitir la consideración subjetiva de interés personal o colectivo; pero tampoco debe escapar al estudio razonado y técnico que encuadre en el caso, ya que siempre ocurre pesar con habilidad los factores de estimo. "El empirismo, dice el Ing. Durrieu, no parece aconsejable en materia de tasación, mientras no resulte, sin lugar a dudas, que no existe mejor recurso para el caso".

4º) En las tasaciones para garantía hipotecaria, **la duración del préstamo influye en el avalúo.**

Las tasaciones para el Banco Hipotecario Nacional llevan involucrado como propósito, el averiguar: **"hasta qué punto una propiedad dada, garantiza un préstamo".**

La base financiera en que se apoya una institución de crédito hipotecario es, fuera de toda duda, el monto de la garantía que puede ofrecer el bien gravado, lo que equivale a decir que **de la exactitud de la tasación, depende la exactitud del préstamo.** Esto significa que la garantía que representa el Banco para el público, está en relación directa con la garantía que presenta en sus operaciones, o sea que de la exactitud de sus tasaciones dependerá el prestigio de la institución.

Si llevamos el caso al Banco Hipotecario Nacional, que era acreedor al 31 de Diciembre de 1938, de 60.973 préstamos urbanos por un total de casi 853 millones, vemos la importancia del problema y si consideramos que el préstamo es por un período de 36 años, 102 días y fracción, comprenderemos mejor la dificultad de efectuar las tasaciones con un criterio exacto.

Esas tasaciones pueden estar orientadas por varios conceptos: según las modalidades del que las efectúa, según los factores más o menos previsores o tolerantes, según la tendencia especulativa y la confianza que interviene en su estudio. Los podríamos delimitar entre dos criterios extremos: el del solicitante del préstamo y el del Banco, estableciendo entre ellos un criterio intermedio: el del tasador técnico.

El solicitante, con esa tendencia tan humana de creer que lo propio es siempre lo de más valor y además, porque le interesa que su crédito aumente, tenderá siempre a abultar el valor de su propiedad y considerar sólo los factores que le son favorables. Esto no lo hace por ignorancia, ofuscamiento

o mala fe, sino porque sólo se coloca en un punto de vista y no le interesa, ni se le ocurre, que puede haber otra manera de ver.

El banco, el prestamista, tenderá a garantizarse bien; por ello es que la mayoría de los bancos particulares donde este factor es casi el único, tienen menos quebrantos que los bancos oficiales, que consideran otros problemas de ayuda a la expansión económica del país.

El tasador, procede técnicamente y olvida a veces que no está tasando para un particular ni para un negocio de compra-venta, sino para un préstamo a largo plazo y que, en estas condiciones, se deben tener presentes muchas circunstancias que son de criterio y no puramente técnicas como veremos más adelante.

Es pues necesaria la existencia de un elemento que interponga un criterio "regulador", entre la opinión técnica y la del prestamista, y esa es la función de la Comisión de Contralor que juzgará los hechos con un criterio más independiente, más real, aislándose de opiniones localistas y de influencias, colocándose preferentemente desde el punto de vista del Banco.

Además del estudio de las características intrínsecas y de las extrínsecas del bien a tasar y de los estudios técnicos de valores y de renta que ayudarán a buscar hasta dónde puede llegar la garantía ofrecida, será el buen criterio el que ayudará a definir la oscilación posible en el valor de una finca, pues si el tasador coloca al Banco en un terreno de generosidad, de tolerancia, de excesivo optimismo (la experiencia lo ha enseñado) ese banco va derecho a la quiebra y si, en cambio, es demasiado exigente, si sus tasaciones son demasiado rigurosas y castigadas en demasía, es decir, si prima en exceso el factor "prestamista", el banco perderá poco a poco su clientela.

Por otra parte, si el tasador es optimista con el criterio de ayudar más a los clientes, además del peligro que hace correr al banco, lejos de hacerle un gran favor al cliente, le hace en realidad un presente griego, ya que, pasado ese período de bonanza, ese período de las siete vacas gordas, llegan las siete flacas, las épocas difíciles, y ese cliente no puede abonar sus servicios al banco. Su propiedad fué tasada con criterio "alcista" pero luego, los alquileres no alcanzan para cubrir los gastos generales de mantenimiento, impuestos, servicios, etc. No alcanza, porque fué mal tasada, porque se le concedió un crédito que no estaba en condiciones de soportar sino en épocas de prosperidad. Y bien, ese cliente se ve abocado a la liquidación; se acumulan los servicios, su deuda aumenta a pasos agigantados, los intereses punitorios son fuertes, es el espectro de la liquidación! El banco por su parte, observa a ese cliente retrasado, lo ve debatirse al principio en solicitudes de prórroga y luego, entre las citaciones y conminaciones al pago, termina por aplicarle los Artículos 45 y 58 de su Ley Orgánica y lo lleva al remate.

¿Cuál fué la causa inicial de esa situación? Indudablemente la mala tasación, que le hizo creer que su bien, que su finca, valdría el ilógico valor venal o rentístico de un momento de locura colectiva; así se llevó a la ruina a ese propietario y se sustrajo al país un factor económico que difícilmente se repondrá.

Algunas veces ha sido la consideración de la solvencia, de la responsabilidad moral, o de la responsabilidad material del solicitante, lo que insensiblemente ha influído para ser generoso, o al menos no muy severo, con él. No se debe olvidar que los **factores personales del solicitante no deben ser tenidos en cuenta,** en el préstamo. Para el banco, **sólo debe interesar la garantía que pueda representar el bien gravado.** Esto está de acuerdo con la letra y con

el espíritu de la Ley que, por el Artículo 53, no permite al Banco efectuar préstamos "sobre bienes que no produzcan renta cierta y durable" (Art. 269 del Reglamento).

No debe tampoco olvidarse que el **Banco no es, en realidad, el prestamista** sino que **es un intermediario** entre el tenedor de las cédulas (verdadero prestamista, por ser quien pone el capital) y el que recibe el préstamo. No siendo pues su propio dinero el que presta, no tiene el derecho de arriesgarlo sin rodear al préstamo del máximo de garantías. En esto estriba la gran diferencia entre un banco particular y un banco hipotecario oficial: **el dinero que éste presta, no es el suyo.**

El perito tasador, debe colocarse siempre en la hipótesis de que "es posible que sea necesario ejecutar la garantía". **Todo préstamo puede quedar en mora y el bien que lo garante pasar a posesión del banco; debe pues ofrecer "renta cierta y durable" y garantizar así el préstamo.**

III. — AVALUO DE TERRENOS

Generalidades

Nos hemos referido a la necesidad de establecer criterios más o menos uniformes para guiar el estudio de las valuaciones. Las fallas, derivadas de la falta de normas, se palpan a diario en la apreciación de los valores de los terrenos, y no se trata sólo de la diferencia en las cifras a que arriban dos tasadores al tasar el mismo terreno, sino que nos debemos referir a la diferencia fundamental de criterios aplicados, que lejos a veces de ser una fuente de información y dar un elemento de juicio, complican la cuestión y desorientan al que los analiza. Es así frecuente ver informes de tasadores que relacionan valores de terrenos vendidos en épocas muy diferentes, es decir, en circunstancias de hecho y de valores de plaza muy distintos; o bien cotejan las cifras obtenidas en terrenos pagados al contado con los pagados a plazos; o bien las comparan sin analizar las diferencias en los fondos, en los frentes, o en las superficies, que existen entre ellos, o bien toman el término medio de ventas efectuadas el mismo día, en una misma cuadra, pero para terrenos de fondo y frentes distintos. Estas fallas, que indican errores de técnica, se suman a las fallas por aplicar criterios diferentes al apreciar los "valores relativos".

El estado de crisis y la incertidumbre en la situación financiera actual, concurren a acentuar la inestabilidad de precios, pero no justifican la gran diferencia de criterios en la apreciación de valores que se observa en las tasaciones.

La determinación del valor de un terreno y en especial, el cálculo del valor de la unidad superficial de la tierra, es un problema que depende de causas económicas muy complejas al intervenir factores de índole muy diversa. En él influirán:

a) sus dimensiones lineales,
b) las variaciones de frente y de fondo,
c) su superficie,
d) la regularidad de su forma,
e) su ubicación respecto a esquinas,
f) su ubicación respecto a centros urbanos,
g) su orientación,
h) la diferencia de su nivel con respecto a las veredas,
i) el pavimento,

j) la zona municipal en que se encuentra y los servicios públicos de luz, etc.,
k) la altura de la cuadra por la facilidad de inundaciones,
l) la importancia comercial de la calle,
m) los medios de transporte de que dispone,
n) la época de mayor o menor prosperidad,
o) las construcciones linderas,
p) las condiciones de pago,
q) la mayor o menor oferta de tierras en esa zona y el grado de deseabilidad del interesado por esa fracción,
r) las ventas en la zona.

Llega a veces a influir hasta el estado atmosférico del día de la venta y la habilidad del vendedor o del rematador. Hay, como se puede deducir de lo dicho, toda una serie de circunstancias que dificultan el establecer una regla fija para determinar el valor de la tierra en una zona o en una ciudad. Pero, si resulta imposible generalizar para toda la ciudad, es menos difícil hacerlo en extensiones pequeñas, p. ej.: en una misma cuadra o en cuadras linderas y sobre todo se puede llegar a establecer principios comunes a diversos lotes en circunstancias análogas, pues entonces los factores, al ser comunes, incidirán de la misma manera sobre el valor.

a) Influencia de las dimensiones lineales.

Analizando varias ventas en condiciones semejantes, se llegó a observar que los valores variaban en una misma cuadra y para un mismo día, en relación a los diferentes fondos y frentes.

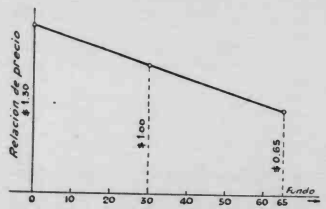
Esta observación, llevó a buscar fórmulas más o menos complejas que dieran resultados concordantes con la experiencia y es así que existen diversos métodos que comentaremos brevemente.

Desde tiempo atrás, en el país, las leyes de pavimentación aplicaron esa observación al gravar los terrenos con tributos proporcionales, no al valor de los mismos, sino a su fondo y superficie, estableciendo hasta los primeros 20 mts. de fondo, un tributo que llamaremos para establecer comparaciones: "la unidad" y de esta línea hasta los 20 mts. siguientes de fondo "½ unidad" y los restantes de fondo hasta los 100 mts. "¼ unidad". (Ver la Ley 11.953 en el título Pavimentos).

En el año 1923, la Municipalidad de la Capital, al avaluar las propiedades para establecer un nuevo sistema tributario a la tierra "libre de mejoras", adoptó valores, según las distintas calles de la ciudad, en base a terrenos de 30 mts de fondo, que aceptó como "fondo normal". En los estudios que seguirán se ha aceptado que el "fondo normal" es de 30 mts., lo que es una realidad en la práctica para los terrenos en las ciudades importantes, pero no debe aceptarse para los suburbios de la Capital Federal ni para las localidades del interior, (salvo algunas ciudades muy comerciales), pues allí debería hacer llegar el "fondo normal" a 40 mts. debido a que, el precio del terreno no es elevado y a que las costumbres exigen el "canchon" al fondo o bien el lugar para el jardincito, para el pequeño gallinero, o para la huerta.

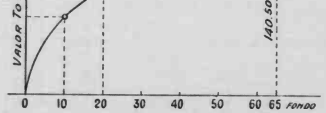
La Ordenanza del 31 de Julio de 1923 estableció que: "el precio fijado para cada zona, será considerado como el que corresponda a los terrenos de 30 mts. de fondo. Por cada metro de más o de menos de fondo que mida cada propiedad, se disminuirá o aumentará el uno por ciento sobre el tipo de valuación correspondiente a la zona respectiva. La disminución en el monto de la avaluación no podrá exceder en ningún caso del 35 %". (Es decir que se acepta la disminución hasta un fondo de 65 mts., a partir del cual el precio se mantendría constante).

El estudio de la expresión algebraica de estos dos sistemas de cálculo, llevó al Ing. Antonio Rebuelto a establecer tablas de relación entre el fondo **x** y la superficie del lote, basándose para el primero en una fórmula de ley continua.



Atribuyendo el valor 1^{00} al precio de la unidad superficial de un terreno de fondo normal (30 mts.), la relación **r** entre ese precio y el correspondiente a un terreno de fondo **x**, se encuentra expresada en la ecuación:

$r = 1{,}30 \frac{x}{100}$ y si se atribuye el valor 100 como **valor total** a un terreno de 1 m. de frente y 30 mts. de fondo, el valor de otro terreno del mismo frente (1 m.) pero con fondo **x** será $y = \left(1{,}30 - \frac{x}{100}\right) \frac{x}{0{,}3}$ cuya representación gráfica es un arco parabólico.



No reproducimos las tablas correspondientes, pues sus resultados son algo arbitrarios y en más de una ocasión no serían aplicables.

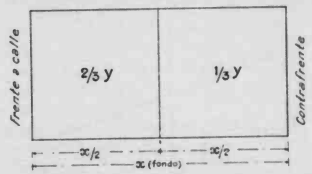
Las hemos citado sólo para demostrar que, desde hace tiempo, ha sido observada por nuestras autoridades la existencia de una relación de variación entre frente y fondo y para hacer resaltar la preocupación de buscar una fórmula que satisfaciera.

En los Estados Unidos existen diversas tablas que son de aplicación aceptada y que se dan en detalle en un trabajo presentado en 1933, por el Ing. Luis A. Roca (jefe del Catastro Municipal), pero siendo ellas con medidas en pies, preferimos reproducir parte de los estudios efectuados al respecto por el Ing. Rebuelto ya citado anteriormente. Las tablas a que se refiere el Ing. Roca son las de Pleidel, Harmonn Neill, William A. Somers, A. Bernard, etc. de las cuales extraeremos luego algunos datos.

El método que más se ha difundido, para terrenos de formas regulares, no siendo esquinas, es el que se estableció en base a una observación del juez Murray Hoffmann.

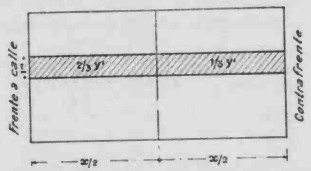
Hace unos 50 años este juez, del Estado de Nueva York, observó "que en todo terreno, la mitad de la superficie, al frente, representaba las dos terceras partes (2/3) del valor total del mismo". Habiéndose aceptado esta jurispru-

dencia, el Sr. Henry Harmonn Neill, construyó una tabla en que, partiendo del valor 100 que atribuyó a un terreno de "fondo normal de 100 pies", le asignó



las 2/3 partes o sean 66,67 al terreno de 50 pies, proporcionando los demás lotes en forma de satisfacer la regla de Hoffmann.

(Esta tabla se encuentra publicada en el folleto "The Assesor of Real Estate" publicado por Lawson Purdy, ex presidente del Consejo de Avalúos de Nueva York).



El Ing. Rebuelto, ha estudiado estas relaciones de la teoría de Hoffmann y ha establecido el valor para distintos lotes, partiendo de que el valor Y del terreno es una función del fondo x del lote, lo que daría, $Y = f(x)$. Como por otra parte de acuerdo a la regla de Hoffmann el valor de $\frac{x}{2}$ de fondo debe ser $\frac{2}{3}$ Y, es decir que:

$$f\left(\frac{x}{2}\right) = \frac{2}{3} f(x)$$

y obtiene de ésta, una **ecuación funcional**, que crea y desarrolla llegando a la ecuación siguiente:

$$Y_n = \left(\frac{Y_o^{1,71}}{X_o} \cdot X_n\right)^{\frac{1}{1,71}}$$

en la que X_o es el fondo y Y_o el valor de un lote con 30 mts. de fondo. Si se toma en ella $X_o = 30$m. y $Y_o = 100,^{00}$, se tendrá

$$Y_n = \sqrt[1,71]{87,675\ X_n}$$

y con esta fórmula, determina cifras y construye una tabla en la que, los porcientos de la 2ª columna deben ser considerados como representando el valor relativo de una superficie de 1m. de frente y todo el fondo del lote.

Dividiendo esas cifras por el fondo del lote, en metros, se obtiene el precio de la unidad superficial en cada lote. La relación de cada uno de estos precios unitarios al del lote normal (3.3333) suministra los precios relativos a la unidad superficial que se consigna en la 3ª columna.

Tabla estudiada por el Ingeniero Antonio Rebuelto para la Comisión Honoraria de Tasaciones de la Municipalidad de la Capital, aplicando la regla de Murray Hoffmann para relaciones de fondos solamente.

Fondo X x	Valor relativo de 1 metro de frente por todo el fondo $Y = (87,675)^{\frac{1}{1,71}}$	Precio relativo de la unidad superficial r	OBSERVACIONES
1 m.	13,68 %	4,10	El valor relativo se ha determinado con respecto al valor de un lote con un metro de frente y fondo normal de 30 mts. al que se le ha asignado el valor 100. Por esto último, esos valores relativos representan también porcentajes.
2 „	20,52 „	3,07	
3 „	26,00 „	2,60	
4 „	30,78 „	2,31	
5 „	35,07 „	2,10	
6 „	39,00 „	1,95	
7 „	42,70 „	1,83	
8 „	46,17 „	1,75	
9 „	49,43 „	1,65	
10 „	52,60 „	1,58	
11 „	55,56 „	1,52	
12 „	58,50 „	1,46	
13 „	61,30 „	1,41	
14 „	64,04 „	1,37	
15 „	66,67 „	1,33	
16 „	69,15 „	1,30	
17 „	71,75 „	1,26	
18 „	74,14 „	1,24	
19 „	76,54 „	1,21	
20 „	78,89 „	1,18	
21 „	81,16 „	1,16	
22 „	83,40 „	1,14	
23 „	85,63 „	1,12	
24 „	87,76 „	1,10	
25 „	89,86 „	1,08	
26 „	91,96 „	1,06	
27 „	94,00 „	1,04	
28 „	96,05 „	1,03	
29 „	98,02 „	1,01	
30 „	100,00 „	1,00	
31 „	101,92 „	0,986	
32 „	103,83 „	0,973	
33 „	105,73 „	0,961	
34 „	107,63 „	0,950	
35 „	109,44 „	0,938	
36 „	111,26 „	0,927	
37 „	113,03 „	0,916	
38 „	114,83 „	0,906	
39 „	116,58 „	0,896	
40 „	118,33 „	0,887	
41 „	120,03 „	0,878	
42 „	121,73 „	0,870	
43 „	123,42 „	0,861	
44 „	125,10 „	0,852	
45 „	126,75 „	0,844	
46 „	128,40 „	0,837	
47 „	130,03 „	0,830	
48 „	131,66 „	0,823	
49 „	133,23 „	0,815	
50 „	134,80 „	0,806	
51 „	136,38 „	0,802	
52 „	137,97 „	0,796	
53 „	139,50 „	0,789	
54 „	141,02 „	0,783	
55 „	142,55 „	0,777	
56 „	144,07 „	0,771	
57 „	145,57 „	0,766	
58 „	147,07 „	0,760	
59 „	148,53 „	0,755	

Fondo X X	Valor relativo de 1 metro de frente por todo el fondo $Y = (87{,}675)^{\frac{1}{1{,}71}}$	Precio relativo de la unidad superficial r	OBSERVACIONES
60 „	150,00 „	0,750	
61 „	151,43 „	0,744	
62 „	152,90 „	0,740	
63 „	154,33 „	0,735	
64 „	155,77 „	0,730	
65 „	157,17 „	0,725	
66 „	158,60 „	0,721	
67 „	159,97 „	0,716	
68 „	161,43 „	0,712	
69 „	162,77 „	0,707	
70 „	164,13 „	0,703	
71 „	165,49 „	0,699	
72 „	166,86 „	0,695	
73 „	168,19 „	0,691	
74 „	169,53 „	0,687	
75 „	170,89 „	0,683	
76 „	172,24 „	0,680	
77 „	173,55 „	0,676	
78 „	174,87 „	0,672	
79 „	176,25 „	0,669	
80 „	177,63 „	0,666	

La expresión analítica de la regla de Hoffmann quedaría, para fondo de 30 mts., expresada así:

$$r = \frac{1}{3{,}3333\ X}\ (87{,}675\ X)^{\frac{1}{1{,}71}}$$

"Observando la estructura de la fórmula diferencial, cuya resolución nos daría la solución general, dice el Ing. Rebuelto, es fácil deducir que desde el punto de vista puramente matemático, tratándose de una ecuación diferencial de orden infinito, existen cantidad de soluciones distintas que responden al criterio establecido en la regla de Hoffmann. A esta observación que sería indiscutible matemáticamente, cabe oponer que: a los fines de la práctica, sólo interesan las soluciones compatibles con los hechos reales y no las algebraicamente posibles".

Avalúo de los terrenos por el método de Lindsay-Bernard.

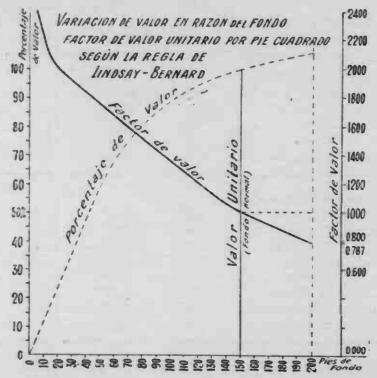
A título informativo, damos a continuación la tabla preparada por este autor y que, semejante a la de Hoffmann-Neill, establece el precio básico para un fondo de mayor profundidad (150 pies), fijando empíricamente los porcentajes de valor variable con relación al fondo.

Regla de Lindsay-Bernard. — Variación del valor con relación al fondo.

PROFUNDIDAD BASE: 150 PIES

Fondo Pies	Valor Porcentaje	Fondo Pies	Valor Porcentaje	Fondo Pies	Valor Porcentaje
5	9,00 %	65	70,60 %	125	95,00 %
10	15,00 „	70	73,90 „	130	96,10 „
15	21,00 „	75	76,90 „	135	97,20 „
20	27,00 „	80	79,60 „	140	98,20 „
25	33,00 „	85	82,00 „	145	99,70 „
30	38,50 „	90	84,20 „	150	100,00 „
35	44,00 „	95	86,20 „	—	—
40	49,00 „	100	88,00 „	175	103,00 „
45	54,00 „	105	89,60 „	—	—
50	58,50 „	110	91,10 „	200	105,00 „
55	63,00 „	115	92,50 „	—	—
60	67,00 „	120	93,80 „	225	106,00 „

En los lotes de escaso fondo, difiere en poco de los valores que da el método de Hoffmann-Neill pero, en los de fondo largo, las diferencias se acentúan, hecho que se evidencia al comparar ambas curvas de factor de valor, que se alejan al aumentar las abcisas o sea el fondo.



Fundamentos de la adopción de la regla de Hoffmann en los estudios de la Comisión de Contralor.

Siendo más generalizada la regla de Hoffmann y existiendo los estudios efectuados por el Ing. Rebuelto reduciendo la tabla a metros, en vez de pies y estudiada para variaciones de 1 m. de fondo, resulta práctico adoptarla para las relaciones de fondos y si bien esta regla fué comprobada como exacta en los Estados Unidos y en otros países, correspondía verificar si sus conclusiones concordaban con las ventas realizadas en nuestra ciudad. Para ello se compararon diversas ventas efectuadas en diferentes épocas y zonas de la ciudad, con los resultados que consignamos:

Año	Ubicación	Frente m	Fondo m	Precio $	Coefic.	Prec. Rel. $
1927	Santa Fé 1335	8,21	15,30	700	1,33	526
„	„ „ 1443	8,63	21,48	600	1,33	451
„	„ „ 1585	8,85	10,57	750	1,58	470
„	„ „ 1613	8,48	34,64	374	0,927	403
„	„ „ 1445	13,68	46,69	360	0,83	430
„	„ „ 1643	13,97	29,56	465,40	1,01	460
„	„ „ 1459	16,66	29,94	370	1,00	370
„	„ „ 1440	10,39	60,62	279	0,75	372
„	„ „ 1537	11,68	44,10	320	0,85	375
„	„ „ 1515	12,02	22,05	420	1,14	370
„	„ „ 1341	5,09	15	600	1,33	451
„	„ „ 1619	5,42	29,91	460	—	455
1934	2a. Alcorta e/Atuel y Elía Mz. 2 lote 10	7,49	17,43	29,73	1,26	24
„	2a. Atuel e/Ancaste y Alcorta, Mz. 4 Lote 9 .	7,49	33,64	24,36	0,961	25,3
„	Atuel e/Ancaste y 2a. Alcorta, Mz. 3 Lote 7 .	7,49	16,67	31,46	1,30	24,2

Año	Ubicación	Frente m	Fondo m	Precio $	Coefic.	Prec. Rel.
1934	Pasco e/Moreno y Belgrano	8,66	17,35	81	1,26	64,28
„	Moreno e/Pasco y Rincón	8,09	37,44	58,83	0,961	64,22
„	Republiquetas e/Miller y Lugones, Mz. F lote 4	8,66	34,66	17,78	0,95	18,78
„	Idem, Manz. F lote 5 ...	8,66	43,37	13,11	0,86	15,20
„	„ „ F lote 6 ...	8,66	43,37	13,11	0,86	15,20
„	„ „ F lote 7 ...	8,66	34,66	14,33	0,95	15,14
„	„ „ F lote 8 ...	8,66	17,36	21,56	1,26	17,11
„	Miller e/Republiquetas y Jaramillo, Mz. F lote 10	8,66	14,14	25,49	1,37	18,60
„	Idem, Manz. F lote 11 ..	8,66	22,80	17,63	1,12	15,74
„	„ „ F lote 13 ..	8,66	31,41	14,11	0,986	14,31
„	„ „ F lote 14 ..	8,66	40,07	13,14	0,878	14,96
„	„ „ F lote 15 ..	8,66	40,06	13,14	0,878	14,96
„	„ „ F lote 18 ..	8,66	31,36	14,12	0,98	13,90
„	„ „ F lote 19 ..	8,66	22,70	17,09	1,12	15,25
„	„ „ F lote 21 ..	8,66	14,03	25,69	1,37	18,75
„	Miller e/Jaramillo y Manzanares, Mz. E lote 17	10	15,64	18,44	1,30	14,18
„	Idem, Manz. E lote 18 ..	8,66	24,30	15,98	1,10	14,52
„	„ „ E lote 19 ..	8,66	32,96	14,34	0,961	14,92
„	„ „ E lote 22 ..	8,66	24,25	16,01	1,10	14,55
„	„ „ E lote 23 ..	10	15,59	19,28	1,33	14,49
„	Jaramillo e/Lugones y Miller, Mz. F lote 24 .	8,66	17,36	20,76	1,26	16,47
„	Idem, Manz. F lote 24 ..	8,66	34,68	14,39	0,938	15,34
„	„ „ F lote 25 ..	8,66	43,39	12,15	0,85	14,29
„	„ „ F lote 27 ..	8,66	34,69	14,39	0,938	15,34
„	„ „ F lote 28 ..	8,66	22,04	15,98	1,14	14,01
„	„ „ F lote 29 ..	8,66	17,37	21,55	1,32	16,32
„	„ „ F lote 10 ..	8,66	20,29	17,07	1,18	14,46
„	„ „ F lote 11 ..	8,66	28,95	14,36	1,01	14,21
„	„ „ F lote 12 ..	8,66	37,61	14,00	0,916	15,28
„	„ „ F lote 15 ..	8,66	28,95	14,36	1,01	14,21
„	Lugones e/Jaramillo y Republiquetas, Mz. F. lote 31	8,66	17,32	21,60	1,32	16,36
„	Idem, Manz. F lote 32 ..	8,66	26,00	16,55	1,06	15,61
„	„ „ F lote 33 ..	8,66	34,63	14,00	0,95	14,73
„	„ „ F lote 34 ..	8,66	43,30	12,48	0,861	14,44
„	„ „ F lote 35 ..	8,66	43,30	12,77	0,861	14,83
„	„ „ F lote 37 ..	8,66	43,30	12,77	0,861	14,83
„	„ „ F lote 38 ..	8,66	34,64	12,20	0,95	12,84
„	„ „ F lote 39 ..	8,66	26,00	17,60	1,06	16,60
„	„ „ F lote 40 ..	8,66	17,32	21,60	1,26	17,14
„	Lugones e/Jaramillo y Republiquetas, Mz. E. lote 3	8,66	24,30	17,10	1,10	15,54
„	Idem, Manz. E lote 2 ...	10	15,64	19,17	1,33	14,41
„	„ „ E lote 2 ...	8,66	32,96	15,13	0,961	15,74
„	„ „ E lote 5 ...	8,66	41,62	12,48	0,87	14,34
„	„ „ E lote 6 ...	8,66	32,96	15,13	0,961	15,74
„	„ „ E lote 7 ...	8,66	24,30	17,10	1,10	15,54

Año	Ubicación	Frente m	Fondo m	Precio $	Coefic.	Prec. Rel. $
1935	Manzanares e/Lugones y Republiquetas, Mz. F. lote 31	8,66	20,29	17,07	1,16	14,71
„	Idem, Manz. E lote 26 ..	8,66	28,95	14,84	1,01	14,69
„	„ „ E lote 27 ..	8,66	37,61	13,26	0,906	14,63
„	„ „ E lote 29 ..	8,66	28,95	14,36	1,01	14,21
„	„ „ E lote 20 ..	8,66	20,29	17,07	1,18	14,46
„	Echenagucia e/Jonte y Lascano, Mz. 32 lote 52	8,66	20,68	17	1,18	14,40
„	Idem Mz. 32 lote 50	8,66	39,84	10	0,887	11,27
„	R. de los Llanos e/Jonte y Lascano, Mz. 33 lote 43	8,66	21,71	14	1,14	12,28
„	Idem Mz. 33 lote 38	8,66	46,69	9	0,837	10,75
„	Lascano e/Echenagucia y R. de los Llanos, Mz. 33 lote 26	10,24	12,36	22	1,46	15
„	Idem Mz. 33 lote 31	8,66	34,96	12	0,938	13
„	Dupuy e/Jonte y Lascano, Mz. 32 lote 10	8,66	20,67	16	1,18	13,60
„	Idem Mz. 32 lote 18	8,66	45,03	9	0,844	10,66
„	Caricancha e/Salas y Estrada, lote 17	8,66	13,90	72	1,37	52,55
„	Idem lotes 18 y 19	8,66	21,25	59,50	1,16	51,29
„	J. M. Moreno e/Salas y Estrada, lote 2	8,66	17,28	73	1,24	58,87
„	Idem lote 7	8,66	34,75	62	0,95	65,26
„	Cosquín e/Zelarrayán y Castañares, Mz. U lote 14	8,66	16,62	7	1,26	5,55
„	Idem Mz. U lote 16	8,66	24,18	4	0,95	4,21
„	Cañada de Gómez e/Zelarrayán y Aquino, Mz. N lotes 10, 13 y 14	8,00	18,71	9	1,24	7,25
„	Jachal e/Zelarrayán y Aquino, Mz. Q lotes 35 y 32	8,66	43,07	6	0,861	6,96
„	Cervantes e/Arregui y Lascano, Mz. D lote 5 .	8,66	22,65	13	1,12	11,60
„	Arregui e/Cervantes, Mz. A. lote 4	8,66	46,25	8,40	0,837	10,03
„	Av. de los Incas e/Burela y Altolaguirre, Mz. 18 lote 14	8,66	21,54	46	1,16	39,65
„	Idem Mz. 18 lote 23	8,66	30	32	1,00	32
„	Altolaguirre e/Nápoles y Hamburgo, Mz. 11 lote 3	8,66	16,51	35	1,30	26,92
„	Hamburgo e/Burela y Altolaguirre, Mz. 9 lote 22	8,66	24,31	23	1,10	20,90
„	México e/Pozos y Sarandí, lote 2	9,25	20,43	79	1,18	66,94
„	Idem lote 1	13,15	39,47	60	0,896	66,96

Año	Ubicación	Frente m	Fondo m	Precio $	Coefic.	Prec. Rel. $
1935	Zamudio e/Barzurco y Cochrane, lote 17	8,37	19,14	27	1,21	22,31
„	Idem lote 18	8,66	36,39	18	0,927	19,41
„	Idem lote 23	8,66	18,72	25	1,24	20,16
„	Idem lote 21	8,66	36,18	18	0,927	19,41
„	Cochrane e/Zamudio y Caracas, lote 25	8,66	18,30	31	1,24	25
„	Idem lote 26	8,66	35,62	22	0,938	23,45
1936	Larrazábal e/Castañares y Saraza, Mz. A lote 10	8,66	22,84	3,30	1,12	2,94
„	Idem Mz. A lote 9	8,66	48,82	2.00	0,823	2,43
„	Zabaleta e/Patagones y Uspallata, lote 25	8,70	31,39	56	0,986	56,79
„	Idem lote 29	9,45	68,66	39	0,712	54,77
„	Uspallata e/Arriola y Monteagudo, lote 22 ..	8,66	35,08	52	0,938	55,43
„	Idem lote 17	9,10	71	41	0,699	58,65
„	Idem lote 21	8,66	35,08	52	0,938	55,43
„	Carhué e/Zequeira y J. B. Alberdi, Mz. A lote 19	8,66	14,47	25	1,37	18,24
„	Idem Mz. A lote 4	8,66	40,89	15	0,878	18,33
„	Carhué e/Zequeira y Zelada, Mz. B lote 19 ..	8,66	15,49	25	1,33	18,79
„	Idem Mz. B lote 17	8,66	31,72	17	0,973	17,47
„	Daract e/Riestra y Salvigny, Mz. E lote 14 ..	8,79	15,58	33	1,33	24,81
„	Idem Mz. E lote 10	8,66	34,96	22	0,938	23,45
„	Quesada e/Montañeses y Arribeños, lote 7	8,66	18,06	32	1,24	25,80
„	Idem lote 5	8,66	34,96	22	0,938	23,45
„	Arribeños e/Iberá y Quesada, lote 18	8,66	26,38	24	1,06	22,64
„	Idem lote 17	8,66	35,16	18	0,938	19,18
„	Plaza e/Pico y Deheza, Mz. I lote 7	8,67	21,88	20	1,14	17,54
„	Plaza e/Arias y Deheza, Mz. H lote 11	8,67	28,64	17	1,03	16,50

Del estudio de estas 114 ventas, de varias zonas y épocas, resulta que se puede prácticamente aceptar para nuestro país la aplicación de la regla de Hoffmann-Neill relativa a las variaciones de fondos, empleando la tabla que, reducida a metros, ha preparado el Ing. Rebuelto. Si el precio relativo determinado así, resultara injusto en algún caso especial, siendo muy aproximado en la gran mayoría de ellos, la injusticia resultaría reducida al mínimo, y se **tendrá la ventaja de haber uniformado el criterio técnico** para los cambios de valor en relación a las variantes de fondo. Para la consideración de las variaciones por frentes diferentes véase el final del capítulo siguiente: "Influencia de las variaciones de frente y de fondo".

Determinación del precio unitario de terrenos de fondo normal.

La tabla sirve para las aplicaciones prácticas, siendo fácil mediante ella, determinar el precio de un terreno con fondo normal de 30 mts., cuando se conozca el precio de la unidad superficial de otro terreno, con distinta longitud de fondo, y siendo sus frentes iguales en dimensiones.

Esta misma tabla permite también resolver el problema inverso, consistente en determinar el precio de un terreno de fondo dado, cuando se conozca el precio unitario del terreno con fondo normal de 30 mts.

Por ejemplo: se desea conocer el precio de un terreno con fondo normal, sabiendo que en la misma cuadra se ha vendido un terreno de igual frente pero con 18 metros de fondo, a razón de $ 372,00 m/n. el metro cuadrado. La tercera columna de la tabla nos indica que el "precio relativo" o sea la relación entre el precio de un lote de 18 metros de fondo y el de un lote con fondo normal es 1,24. En consecuencia designado P_n el precio que se busca, la tabla dice que

$$\frac{372}{P_n} = 1{,}24$$

y por consiguiente el precio del terreno de fondo normal

$$P_n = \frac{372}{1{,}24} = 300{,}00 \text{ m/n.}$$

Determinación del precio de un terreno de fondo cualquiera.

Una vez que se conozca el precio de un terreno con fondo normal, será fácil deducir de éste, el precio de un terreno de igual frente y con diferente dimensión de fondo, siendo suficiente para ello resolver el problema inverso al anterior.

Por ejemplo: se desea determinar el precio de un terreno con 54 m. de fondo sabiendo que el precio del que tiene fondo normal es de $ 300,00 m/n. por metro cuadrado. La tercera columna de la tabla nos indica que "el precio relativo" o sea la relación entre el precio de un lote de 54 m. de fondo y el de un lote con fondo normal es de 0,873. En consecuencia designando P_x al precio que se busca, la tabla nos dice que

$$\frac{P_x}{300} = 0{,}783$$

y por consiguiente, el precio del terreno con 54 m. de fondo será

$$P_x = \$\ 300 \times 0{,}783 = \$\ 234{,}90 \text{ m/n.}$$

b) Influencia de las variaciones de frente y de fondo.

Queda ahora por establecer cual es la variación de valor que sufren dos terrenos de igual fondo y diferente frente, o bien: de frente y fondo diferentes.

La tabla que proponemos a continuación está basada en los datos suministrados por varios estudiosos cuyas conclusiones hemos completado o modificado y es así que: adoptamos los datos obtenidos por Hoffmann-Neill y por el Ing. Rebuelto, verificando la aplicación para nuestra ciudad; hemos variado la tabla del Ing. Jorge Valiente Noailles introduciendo de acuerdo a los datos de las ventas que hemos estudiado, coeficientes variables para medidas entre 9 y 15 metros de frente para los que el Ing. Valiente Noailles no acusa variación. Hemos aceptado algunos datos de la tabla de la Contribución Territorial, modificando sus criterios, y hemos además consultado algunos profesionales especializados en la materia: el Ing. Luis A. Roca, de la Oficina de Catastro de la Municipalidad, el Ing. Carbonell de la Municipalidad y el Arquitecto Bullrich, de la Comisión de Tasaciones de la Contribución Territorial.

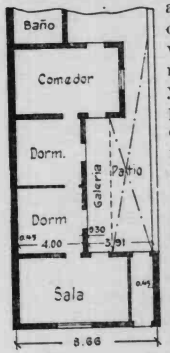
No pretendemos con esto excusar las fallas que pudiera aún presentar nuestro trabajo, sino documentar las bases en que apoyamos nuestras con-

clusiones, que entendemos se aproximan mucho a lo que la plaza inmobiliaria de la Capital Federal exige, pues sus conclusiones son corroboradas por los resultados que se registran en los archivos de ventas de la Comisión de Contralor de Tasaciones.

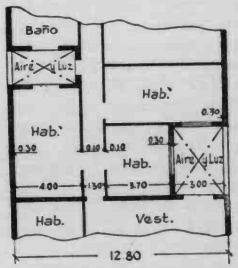
Analicemos brevemente los fundamentos de nuestra tabla:

Nos hemos apartado del criterio generalizado de aceptar como "frente normal" el de 8 metros 66 centímetros (o sean las clásicas diez varas) que aunque es el que más frecuentemente encontramos en los catastros, no es sin embargo el que corresponde a los loteos de nuestra época, ni es el que el público acepta como de mayor valor por su utilidad.

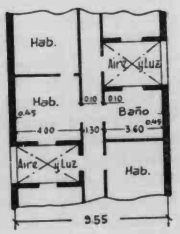
Cuando un terreno está situado en zona central es fácil conseguir interesados en su adquisición, aunque su dimensión de frente sea muy reducida, atento a su aprovechamiento por su valor potencial, pero como las posibilidades de construir en él son limitadas, el valor intrínseco es menor que en un terreno de frente normal. Consideremos dos terrenos, uno con 6 m. de frente y otro con 8,66 m. La distribución arquitectónica que se puede obtener en el primero es defectuosa, ya que si descontamos el espesor de los muros medianeros (0,45) e interiores (0,10) el ancho a dejar para una entrada de ancho mínimo (1.20) que dará acceso a tres pisos altos, tendremos (0,45 + 0,10 + 1,20 = 1,75) que queda solo un espacio, aprovechable para local al frente, de 4,25 m. El caso se agrava al interior, por el ensanchamiento necesario para la escalera y el ascensor. En el segundo terreno, descontando las mismas dimensiones, quedamos con un espacio útil de casi 7 m. Es lógico que el valor intrínseco del uno y del otro sean diferentes en relación al aprovechamiento que se puede obtener de cada uno.



El terreno de 8,66 m. de frente era el lógico en la arquitectura de hace 50 años, que exigía una fila de habitaciones y lateralmente, el primero y el segundo patios, lo que se solucionaba con terrenos de 7 a 9 metros, por lo que vemos la mayor parte de la ciudad loteada en esta forma. Hoy la arquitectura, con programas diferentes, exige otras dimensiones y es por eso que se observa que el público paga mayores precios por los terrenos entre 9,50 y 13 metros de frente, ya que, como indican los croquis, las dimensiones de aprovechamiento máximo en ancho se obtienen con terrenos de 9,55 m. que permite dos locales y un pasaje, y el ancho de 12.80 que permite el agregado de un patio.



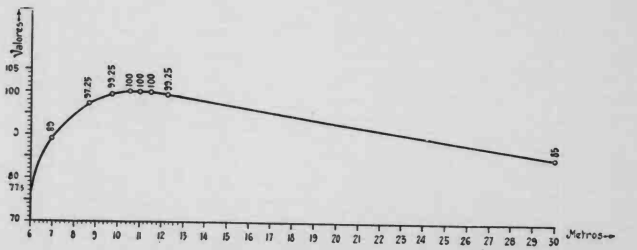
Además, cuanto más extensión presente hacia el frente, más fácil es obtener aire y luz en las habitaciones, sin pérdida de superficie de patios, razón que ya analizamos para las esquinas. Un tercer factor que hace elevar el precio en relación a la mayor extensión de la fachada, es que el terreno sobre el frente tiene más valor que al interior (relación 2/3 a 1/3 según Hoffmann).



Estas razones nos llevarían a aceptar que: "a mayor frente, mayor será el

precio unitario", pero esto tiene un límite, pues a una cierta relación del frente con la superficie total comienza a entrar en juego el factor "monto de la operación" que ya tratamos y expusimos así: **"Cuanto mayor es la inversión de capital, menor es el número de interesados"** y **"disminuyendo la competencia, el precio baja"**. Corresponde, pues, determinar el límite de valorización al aumentar el frente y luego determinar la intensidad de la desvalorización cuando el frente comienza a recargar sobre el "monto total" en relación a la superficie. Los estudios del Ing. Valiente Noailles lo llevan a apreciar en 30 mts. el frente útil máximo por el siguiente raciocinio:

"La disminución de precio a los 30 mts. debe ser tal, que entre todos los lotes de igual superficie, a los de mayor frente, corresponda mayor precio; así, por ejemplo, a un lote de 10 mts. de fondo por 30 mts. de frente, debe corresponder mayor precio que a otro lote de 10 mts. de frente por 30 mts. de fondo".



Estas consideraciones y el estudio y análisis de las 114 ventas citadas en págs. 19 a 22 y muchas otras que recogimos del Archivo de Ventas de la Comisión de Contralor de Tasaciones (volantes 3397, 1699, 3574, 2522, 1936, 1535, 10499, 11, 723, 5095, 2688, 6000, 10472, calle Corrientes, calle Santa Fe, Diagonal Roque Sáenz Peña, etc.) nos llevaron a aceptar el gráfico de **"Variación de valores unitarios en relación a la variación de los frentes"**, que antecede y cuyos coeficientes resultan ser:

Frente m.	Coeficiente	Frente m.	Coeficiente	Frente m.	Coeficiente
6	77,5	10,75	99,95	20	93,28
7	86,75	11	100	21	92,48
8	95	11,50	99,94	22	91,63
8,66	97,25	12	99,83	23	90,81
9	98	13	99,05	24	89,98
9,25	98,50	14	98,22	25	89,16
9,50	98,75	15	97,40	26	88,34
9,75	99,25	16	96,57	27	87,51
10	99,50	17	95,75	28	86,68
10,25	99,70	18	94,93	29	85,85
10,50	99,83	19	94,10	30	85

Con estos coeficientes, hemos preparado la tabla a que hemos hecho mención y que, dadas sus características y comprobada correspondencia con los hechos reales, la Comisión de Contralor ha adoptado para sus estudios y que reproducimos en la página siguiente:

REDUCTION

RATIO

16:1

2.5 mm

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

2.0 mm

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

1.5 mm

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

PM-MGP 13"x18"
METRIC GENERAL PURPOSE TARGET
PHOTOGRAPHIC

200 mm

150 mm

100 mm

A3

A4

A5

I.0

I.1

I.25

I.4

I.6

2.5

2.2

2.0

1.8

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

1.0 mm

1.5 mm

2.0 mm

2.5 mm

PRECISION℠ RESOLUTION TARGETS

Century

A&P

1303 Geneva Avenue
St. Paul, MN 55119

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

4.5 mm

3.5 mm

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

3.0 mm

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

TABLA COEFICIENTES VALORES RELACIONANDO FRENTE Y FONDO

FRENTE EN METROS

FONDO EN METROS

FONDO \ FRENTE	6,00	6,25	6,50	6,75	7,00	7,25	7,50	7,75	8,00	8,25	8,66	9,00	9,25	9,50	9,75	10,00	10,25	10,50	10,75
8	135,6	142,1	147,-	151,8	155,7	159,2	161,8	164,5	166,2	168,-	170,1	171,5	172,3	172,8	173,6	174,1	174,4	174,7	174,9
9	127,8	134,-	139,4	143,1	146,8	150,1	152,6	155,1	156,7	168,4	160,4	161,7	162,5	162,9	163,7	164,1	164,5	164,7	164,9
10	122,4	128,3	133,5	137,-	140,6	143,7	146,1	148,5	150,1	151,6	153,6	154,8	155,6	156,-	156,8	157,2	157,5	157,7	157,9
11	117,8	123,5	128,4	131,8	135,2	138,3	140,6	142,8	144,4	145,9	147,8	148,9	149,7	150,1	150,8	151,2	151,5	151,7	151,9
12	113,1	118,6	123,3	126,6	129,9	132,8	135,-	137,2	138,7	140,1	141,9	143,-	143,8	144,1	144,9	145,2	145,5	145,7	145,9
13	109,2	114,5	119,1	123,3	125,4	128,3	130,4	132,5	133,9	135,3	137,1	138,1	138,8	139,2	139,9	140,2	140,5	140,7	140,9
14	106,1	111,3	115,7	118,8	121,9	124,6	126,7	128,7	130,1	131,5	133,2	134,2	134,9	135,2	135,9	136,3	136,5	136,7	136,9
15	103,-	108,-	112,3	115,3	118,3	121,-	123,-	125,-	126,3	127,6	129,3	130,3	131,-	131,3	132,-	132,3	132,6	132,7	132,9
16	100,7	105,6	109,8	112,7	115,7	118,3	120,2	122,2	123,5	124,8	126,4	127,4	128,-	128,3	129,-	129,3	129,6	129,7	129,9
17	97,6	102,3	106,4	109,3	112,1	114,6	116,5	118,4	119,7	120,9	122,5	123,4	124,1	124,4	125,-	125,3	125,6	125,7	125,9
18	96,1	100,7	104,7	107,5	110,3	112,8	114,7	116,5	117,8	119,-	120,5	121,5	122,1	122,4	123,-	123,3	123,6	123,7	123,9
19	93,7	98,3	102,2	104,9	107,6	110,1	111,9	113,7	114,9	116,1	117,6	118,5	119,1	119,4	120,-	120,3	120,6	120,7	120,9
20	91,4	95,8	99,2	102,3	105,-	107,3	109,1	110,9	112,1	113,2	114,7	115,6	116,2	116,5	117,1	117,4	117,6	117,7	117,9
21	89,9	94,2	98,-	100,6	103,2	105,5	107,3	109,-	110,2	111,3	112,8	113,6	114,2	114,5	115,1	115,4	115,6	115,8	115,9
22	88,3	92,6	96,3	98,8	101,4	103,7	105,4	107,1	108,3	109,4	110,8	111,7	112,2	112,5	113,1	113,4	113,6	113,8	113,9
23	86,8	91,-	94,6	97,1	99,6	101,9	103,6	105,2	106,4	107,5	108,9	109,7	110,3	110,6	111,1	111,4	111,6	111,8	111,9
24	85,2	89,3	92,9	95,4	97,9	100,1	101,7	103,4	104,5	105,6	106,9	107,8	108,3	108,6	109,1	109,4	109,6	109,8	109,9
25	83,7	87,7	91,2	93,6	96,1	98,2	99,9	101,5	102,6	103,6	105,-	105,8	106,3	106,6	107,1	107,4	107,6	107,8	107,9
26	82,5	86,1	89,5	91,9	94,3	96,4	98,-	99,6	100,7	101,7	103,-	103,8	104,4	104,6	105,2	105,4	105,6	105,8	105,9
27	80,6	84,5	87,8	90,2	92,5	94,6	96,2	97,7	98,8	99,8	101,1	101,9	102,4	102,7	103,2	103,4	103,6	103,8	103,9
28	79,8	83,6	87,-	89,3	91,6	93,7	95,2	96,8	97,8	98,8	100,1	100,9	101,4	101,7	102,2	102,4	102,6	102,8	102,9
29	78,2	82,-	85,3	87,6	89,8	91,9	93,7	94,9	95,9	96,4	98,2	98,9	99,4	99,7	100,2	100,4	100,6	100,8	100,9
30	77,5	81,2	84,5	86,7	89,-	91,-	92,5	94,-	95,-	96,-	97,2	98,-	98,5	98,7	99,2	99,5	99,7	99,8	99,9
31	76,4	80,1	83,3	85,5	87,7	89,7	91,2	92,6	93,6	94,6	95,8	96,6	97,1	97,3	97,8	98,1	98,3	98,4	98,5
32	75,4	79,-	82,2	84,4	86,5	88,5	90,-	91,4	92,4	93,4	94,6	95,3	95,8	96,-	96,5	96,8	97,-	97,1	97,2
33	74,4	78,-	81,2	83,3	85,5	87,4	88,8	90,3	91,2	92,2	93,4	94,1	94,6	94,8	95,3	95,6	95,8	95,9	96,-
34	73,6	77,1	80,2	82,4	84,5	86,4	87,8	89,3	90,2	91,2	92,3	93,1	93,5	93,8	94,2	94,5	94,7	94,8	94,9
35	72,6	76,2	79,2	81,3	83,4	85,3	86,7	88,1	89,1	90,-	91,2	91,9	92,3	92,6	93,-	93,3	93,5	93,6	93,7
36	71,8	75,3	78,3	80,4	82,5	84,3	85,7	87,1	88,-	88,9	90,1	90,8	91,3	91,5	92,-	92,2	92,4	92,5	92,6
37	70,9	74,4	77,4	79,4	81,5	83,3	84,7	86,1	87,-	87,9	89,-	89,7	90,2	90,4	90,9	91,1	91,3	91,4	91,5
38	70,2	73,6	76,5	78,5	80,6	82,4	83,8	85,1	86,-	86,9	88,1	88,7	89,2	89,4	89,9	90,1	90,3	90,4	90,5
39	69,4	73,2	75,7	77,7	79,7	81,5	82,8	84,2	85,1	86,-	87,1	87,8	88,2	88,4	88,9	89,1	89,3	89,4	89,5
40	68,7	72,-	74,9	76,9	78,9	80,7	82,-	83,3	84,2	85,1	86,2	86,9	87,3	87,5	88,-	88,2	88,4	88,5	88,6
41	68,-	71,3	74,1	76,1	78,1	79,8	81,2	82,5	83,4	84,2	85,3	86,-	86,4	86,7	87,1	87,3	87,5	87,6	87,7
42	67,4	70,6	73,5	75,4	77,4	79,1	80,4	81,7	82,6	83,5	84,6	85,2	85,6	85,9	86,3	86,5	86,7	86,8	86,9
43	66,7	69,9	72,7	74,6	76,6	78,3	79,6	80,9	81,7	82,6	83,7	84,3	84,8	85,-	85,4	85,6	85,8	85,9	86,-
44	66,-	69,2	71,9	73,9	75,8	77,5	78,8	80,-	80,9	81,7	82,8	83,4	83,9	84,1	84,5	84,7	84,9	85,-	85,1
45	65,4	68,5	71,3	73,2	75,1	76,8	78,-	79,3	80,1	81,-	82,-	82,7	83,1	83,3	83,7	83,9	84,1	84,2	84,3
46	64,8	68,-	70,7	72,6	74,4	76,1	77,4	78,6	79,5	80,3	81,3	82,-	82,4	82,6	83,-	83,2	83,4	83,5	83,6
47	64,3	67,4	70,1	72,-	73,8	75,5	76,7	78,-	78,8	79,6	80,7	81,3	81,7	81,9	82,3	82,5	82,7	82,8	82,9
48	63,7	66,8	69,5	71,3	73,2	74,8	76,1	77,3	78,1	79,-	80,-	80,6	81,-	81,2	81,6	81,8	82,-	82,1	82,2
49	63,1	66,2	68,8	70,7	72,5	74,1	75,3	76,6	77,4	78,2	79,2	79,8	80,2	80,4	80,8	81,-	81,2	81,3	81,4
50	62,4	65,4	68,1	69,9	71,7	73,3	74,5	75,7	76,5	77,3	78,3	78,9	79,3	79,5	79,9	80,1	80,3	80,4	80,5
51	62,1	65,5	67,7	69,5	71,3	72,9	74,1	75,3	76,1	76,9	77,9	78,5	78,9	79,1	79,5	79,7	79,9	80,-	80,1
52	61,6	64,6	67,2	69,-	70,8	72,4	73,6	74,8	75,6	76,4	77,4	78,-	78,4	78,6	79,-	79,2	79,3	79,4	79,5
53	61,1	64,1	66,6	68,4	70,2	71,7	72,9	74,1	74,9	75,7	76,7	77,3	77,7	77,9	78,3	78,5	78,6	78,7	78,8
54	60,6	63,6	66,1	67,9	69,6	71,2	72,4	73,6	74,3	75,1	76,1	76,7	77,1	77,3	77,7	77,9	78,-	78,1	78,2
55	60,2	63,1	65,6	67,4	69,1	70,7	71,8	73,-	73,8	74,5	75,5	76,1	76,5	76,7	77,1	77,3	77,4	77,5	77,6
56	59,7	62,6	65,1	66,8	68,6	70,1	71,3	72,4	73,2	74,-	74,9	75,5	75,9	76,1	76,5	76,7	76,8	76,9	77,-
57	59,3	62,2	64,7	66,4	68,1	69,7	70,8	72,-	72,7	73,5	74,4	75,-	75,4	75,6	76,-	76,2	76,3	76,4	76,5
58	58,9	61,7	64,2	65,9	67,6	69,1	70,3	71,4	72,2	72,9	73,9	74,4	74,8	75,-	75,4	75,6	75,7	75,8	75,9
59	58,5	61,3	63,7	65,4	67,1	68,7	69,8	70,9	71,7	72,4	73,4	73,9	74,3	74,5	74,9	75,1	75,2	75,3	75,4
60	58,1	60,9	63,3	65,-	66,7	68,2	69,3	70,5	71,2	72,-	72,9	73,5	73,8	74,-	74,4	74,6	74,7	74,8	74,9

FONDO \ FRENTE	11,00	11,25	11,50	11,75	12,00	12,25	12,50	12,75	13,00	13,50	14,00	14,50	15,00	15,50	16,00	16,50	17,00	17,50	18,00	18,50	19,00
8	175,-	175,-	175,-	174,9	174,7	174,4	174,1	173,6	173,3	172,6	171,8	171,1	170,4	169,7	168,9	168,2	167,5	166,8	166,1	165,4	164,6
9	165,-	165,-	165,-	164,9	164,7	164,5	164,1	163,7	163,4	162,7	162,-	161,3	160,7	160,-	159,3	158,6	157,9	157,3	156,6	155,9	155,2
10	158,-	158,-	158,-	157,9	157,7	157,5	157,2	156,8	156,4	155,8	155,1	154,5	153,9	153,2	152,5	151,9	151,2	150,6	149,9	149,3	148,6
11	152,-	152,-	152,-	151,9	151,7	151,5	151,2	150,8	150,5	149,9	149,2	148,6	148,-	147,4	146,7	146,1	145,5	144,9	144,2	143,6	143,-
12	146,-	146,-	146,-	145,9	145,7	145,5	145,2	144,9	144,6	143,9	143,4	142,8	142,2	141,6	140,9	140,3	139,7	139,1	138,5	137,9	137,3
13	141,-	141,-	141,-	140,9	140,7	140,5	140,2	139,9	139,6	139,-	138,4	137,9	137,3	136,7	136,1	135,5	135,-	134,4	133,8	133,2	132,6
14	137,-	137,-	137,-	136,9	136,7	136,5	136,3	135,9	135,6	135,1	134,5	133,9	133,4	132,8	132,3	131,7	131,1	130,6	130,-	129,4	128,5
15	133,-	133,-	133,-	132,9	132,7	132,6	132,3	132,-	131,7	131,1	130,6	130,-	129,5	128,9	128,4	127,8	127,3	126,8	126,2	125,7	125,1
16	130,-	130,-	130,-	129,9	129,7	129,6	129,3	129,-	128,7	128,2	127,6	127,1	126,6	126,-	125,5	125,-	124,4	123,9	123,4	122,8	122,3
17	126,-	126,-	126,-	125,9	125,7	125,6	125,3	125,-	124,8	124,2	123,7	123,2	122,7	122,2	121,6	121,1	120,6	120,1	119,6	119,-	118,5
18	124,-	124,-	124,-	123,9	123,7	123,6	123,3	123,-	122,8	122,3	121,7	121,2	120,7	120,2	119,7	119,2	118,7	118,2	117,7	117,2	116,6
19	121,-	121,-	121,-	120,9	120,7	120,6	120,3	120,-	119,8	119,3	118,8	118,3	117,8	117,3	116,8	116,3	115,8	115,3	114,8	114,3	113,8
20	118,-	118,-	118,-	117,9	117,7	117,6	117,4	117,1	116,8	116,3	115,8	115,4	114,9	114,4	113,9	113,4	112,9	112,5	112,-	111,5	111,-
21	116,-	116,-	116,-	115,9	115,8	115,6	115,4	115,1	114,8	114,4	113,9	113,4	112,9	112,5	112,-	111,5	111,-	110,5	110,1	109,6	109,1
22	114,-	114,-	114,-	113,9	113,8	113,6	113,4	113,1	112,9	112,4	111,9	111,5	111,-	110,5	110,-	109,6	109,1	108,6	108,2	107,7	107,2
23	112,-	112,-	112,-	111,9	111,8	111,6	111,4	111,1	110,9	110,4	110,-	109,5	109,-	108,6	108,1	107,6	107,2	106,7	106,3	105,8	105,3
24	110,-	110,-	110,-	109,9	109,8	109,6	109,4	109,1	108,9	108,4	108,-	107,5	107,1	106,6	106,2	105,7	105,3	104,8	104,4	103,9	103,5
25	108,-	108,-	108,-	107,9	107,8	107,6	107,4	107,1	106,9	106,5	106,-	105,6	105,2	104,7	104,2	103,8	103,4	102,9	102,5	102,-	101,6
26	106,-	106,-	106,-	105,9	105,8	105,6	105,4	105,2	104,9	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,3	101,9	101,4	101,-	100,6	100,1	99,7
27	104,-	104,-	104,-	103,9	103,8	103,6	103,4	103,2	103,-	102,5	102,1	101,7	101,3	100,8	100,4	100,-	99,5	99,1	98,7	98,3	97,8
28	103,-	103,-	103,-	102,9	102,8	102,6	102,4	102,2	102,-	101,5	101,1	100,7	100,3	99,8	99,4	99,-	98,6	98,2	97,7	97,3	96,9
29	101,-	101,-	101,-	100,9	100,8	100,6	100,4	100,2	100,-	99,6	99,2	98,7	98,3	97,9	97,5	97,1	96,7	96,2	95,8	95,4	95,-
30	100,-	100,-	100,-	99,9	99,8	99,7	99,5	99,2	99,-	98,6	98,2	97,8	97,4	96,9	96,5	96,1	95,7	95,3	94,9	94,5	94,1
31	98,6	98,6	98,6	98,5	98,4	98,3	98,1	97,8	97,6	97,2	96,8	96,4	96,-	95,6	95,2	94,8	94,4	94,-	93,6	93,1	92,7
32	97,3	97,3	97,3	97,2	97,1	97,-	96,8	96,5	96,3	95,9	95,5	95,1	94,7	94,3	93,9	93,5	93,1	92,7	92,3	91,9	91,5
33	96,1	96,1	96,1	96,-	95,9	95,8	95,6	95,3	95,1	94,7	94,3	93,9	93,6	93,2	92,8	92,4	92,-	91,6	91,2	90,8	90,4
34	95,-	95,-	95,-	94,9	94,8	94,7	94,5	94,2	94,-	93,6	93,3	92,9	92,5	92,1	91,7	91,3	90,9	90,5	90,1	89,7	89,3
35	93,8	93,8	93,8	93,7	93,6	93,5	93,3	93,-	92,9	92,5	92,1	91,7	91,3	90,9	90,5	90,1	89,8	89,4	89,-	88,6	88,2
36	92,7	92,7	92,7	92,6	92,5	92,4	92,2	92,-	91,8	91,4	91,-	90,6	90,2	89,9	89,5	89,1	88,7	88,3	88,-	87,6	87,2
37	91,6	91,6	91,6	91,5	91,4	91,3	91,1	90,9	90,7	90,3	89,9	89,5	89,2	88,8	88,4	88,-	87,7	87,3	86,9	86,5	86,1
38	90,6	90,6	90,6	90,5	90,4	90,3	90,1	89,9	89,7	89,3	88,9	88,6	88,2	87,8	87,4	87,1	86,7	86,3	86,-	85,6	85,2
39	89,6	89,6	89,6	89,5	89,4	89,3	89,1	88,9	88,7	88,3	88,-	87,6	87,2	86,9	86,5	86,1	85,7	85,4	85,-	84,6	84,3
40	88,7	88,7	88,7	88,6	88,5	88,4	88,2	88,-	87,8	87,4	87,1	86,7	86,4	86,-	85,6	85,2	84,9	84,5	84,2	83,8	83,4
41	87,8	87,8	87,8	87,7	87,6	87,5	87,3	87,1	86,9	86,5	86,2	85,8	85,5	85,1	84,7	84,4	84,-	83,7	83,3	82,9	82,6
42	87,-	87,-	87,-	86,9	86,8	86,7	86,5	86,3	86,1	85,8	85,4	85,-	84,7	84,3	84,-	83,6	83,3	82,9	82,5	82,2	81,8
43	86,1	86,1	86,1	86,-	85,9	85,8	85,6	85,4	85,2	84,9	84,5	84,2	83,8	83,5	83,1	82,7	82,4	82,-	81,7	81,3	81,-
44	85,2	85,2	85,2	85,1	85,-	84,9	84,7	84,5	84,3	84,-	83,6	83,3	82,9	82,6	82,2	81,9	81,5	81,2	80,8	80,5	80,1
45	84,4	84,4	84,4	84,3	84,2	84,1	83,9	83,7	83,5	83,2	82,8	82,5	82,2	81,8	81,5	81,1	80,8	80,4	80,1	79,7	79,4
46	83,7	83,7	83,7	83,6	83,5	83,4	83,2	83,-	82,9	82,5	82,2	81,8	81,5	81,1	80,8	80,4	80,1	79,7	79,4	79,1	78,7
47	83,-	83,-	83,-	82,9	82,8	82,7	82,5	82,3	82,2	81,8	81,5	81,1	80,8	80,5	80,1	79,8	79,4	79,1	78,7	78,4	78,1
48	82,3	82,3	82,3	82,2	82,1	82,-	81,8	81,6	81,5	81,1	80,8	80,4	80,1	79,8	79,4	79,1	78,8	78,4	78,1	77,7	77,4
49	81,5	81,5	81,5	81,4	81,3	81,2	81,-	80,8	80,7	80,3	80,-	79,7	79,3	79,-	78,7	78,3	78,-	77,7	77,3	77,-	76,6
50	80,6	80,6	80,6	80,5	80,4	80,3	80,1	79,9	79,8	79,4	79,1	78,8	78,5	78,1	77,8	77,5	77,1	76,8	76,5	76,1	75,8
51	80,2	80,2	80,2	80,1	80,-	79,9	79,7	79,5	79,4	79,1	78,7	78,4	78,1	77,7	77,4	77,1	76,7	76,4	76,1	75,8	75,4
52	79,6	76,6	79,6	79,5	79,4	79,3	79,2	79,-	78,8	78,5	78,1	77,8	77,5	77,2	76,8	76,5	76,2	75,8	75,5	75,2	74,9
53	78,9	78,9	78,9	78,8	78,7	78,6	78,5	78,3	78,1	77,8	77,4	77,1	76,8	76,5	76,1	75,8	75,5	75,2	74,8	74,5	74,2
54	78,3	78,3	78,3	78,2	78,1	78,-	77,9	77,7	77,5	77,2	76,9	76,5	76,2	75,9	75,6	75,2	74,9	74,6	74,3	74,-	73,6
55	77,7	77,7	77,7	77,6	77,5	77,4	77,3	77,1	76,9	76,6	76,3	75,9	75,6	75,3	75,-	74,7	74,3	74,-	73,7	73,4	73,1
56	77,1	77,1	77,1	77,-	76,9	76,8	76,7	76,5	76,3	76,-	75,7	75,4	75,1	74,7	74,4	74,1	73,8	73,5	73,1	72,8	72,5
57	76,6	76,6	76,6	76,5	76,4	76,3	76,2	76,-	75,8	75,5	75,2	74,9	74,6	74,2	73,9	73,6	73,3	73,-	72,7	72,4	72,-
58	76,-	76,-	76,-	75,9	75,8	75,7	75,6	75,4	75,2	74,9	74,6	74,3	74,-	73,7	73,3	73,-	72,7	72,4	72,1	71,8	71,5
59	75,5	75,5	75,5	75,4	75,3	75,2	75,1	74,9	74,7	74,4	74,1	73,8	73,5	73,2	72,9	72,6	72,2	71,9	71,6	71,3	71,-
60	75,-	75,-	75,-	74,9	74,8	74,7	74,6	74,4	74,2	73,9	73,6	73,3	73,-	72,7	72,4	72,1	71,8	71,5	71,1	70,8	70,5

FONDO \ FRENTE	19,50	20,00	20,50	21,00	21,50	22,00	22,50	23,00	23,50	24,00	24,50	25,00	25,50	26,00	26,50	27,00	27,50	28,00	28,50	29,00	29,50	30,00	FONDO
8	163,9	163,2	162,5	161,8	161,-	160,3	159,6	158,9	158,2	157,4	156,7	156,-	155,3	154,5	153,8	153,7	152,2	151,6	150,9	150,2	149,5	148,7	8
9	154,5	153,9	153,2	152,5	151,8	151,1	150,5	149,8	149,1	148,4	147,7	147,1	146,4	145,7	145,-	144,3	143,5	143,-	142,3	141,6	140,9	140,2	9
10	148,-	147,3	146,7	146,-	145,4	144,7	144,1	143,4	142,8	142,1	141,5	140,8	140,2	139,5	138,9	138,2	137,4	136,9	136,3	135,6	135,-	134,3	10
11	142,4	141,7	141,1	140,5	139,9	139,2	138,6	138,-	137,-	136,7	136,1	135,5	134,9	134,2	133,6	133,-	132,2	131,7	131,1	130,5	129,8	129,2	11
12	136,7	136,1	135,5	134,9	134,3	133,7	133,1	132,5	131,9	131,3	130,7	130,1	129,5	128,9	128,3	127,7	126,9	126,5	125,9	125,3	124,7	124,1	12
13	132,1	131,5	130,9	130,3	129,7	129,1	128,6	128,-	127,4	126,8	126,2	125,7	125,1	124,5	123,9	123,3	122,6	122,2	121,6	121,-	120,4	119,8	13
14	128,3	127,7	127,2	126,6	126,-	125,5	124,9	124,4	123,8	123,2	122,7	122,1	121,5	121,-	120,4	119,8	119,1	118,7	118,1	117,6	117,-	116,4	14
15	124,6	124,-	123,5	122,9	122,4	121,8	121,3	120,7	120,2	119,6	119,1	118,5	118,-	117,4	116,9	116,3	115,6	115,2	114,7	114,1	113,6	113,-	15
16	121,7	121,2	120,7	120,1	119,6	119,1	118,5	118,-	117,5	116,9	116,4	115,9	115,3	114,8	114,2	113,7	113,-	112,6	112,1	111,6	111,-	110,5	16
17	118,-	117,5	117,-	116,4	115,9	115,4	114,9	114,4	113,9	113,3	112,8	112,3	111,8	111,3	110,7	110,2	109,5	109,2	108,7	108,1	107,6	107,1	17
18	116,1	115,6	115,1	114,6	114,1	113,6	113,1	112,6	112,-	111,5	111,-	110,5	110,-	109,5	109,-	108,5	107,8	107,4	106,9	106,4	105,9	105,4	18
19	113,3	112,8	112,3	111,8	111,3	110,8	110,3	109,8	109,3	108,8	108,3	107,8	107,3	106,8	106,3	105,8	105,2	104,8	104,3	103,8	103,3	102,8	19
20	110,5	110,-	109,5	109,1	108,6	108,1	107,6	107,1	106,6	106,1	105,6	105,2	104,7	104,2	103,7	103,2	102,6	102,2	101,7	101,3	100,8	100,3	20
21	108,6	108,2	107,7	107,1	106,7	106,2	105,8	105,3	104,8	104,3	103,9	103,7	102,9	102,4	101,9	101,5	100,8	100,5	100,-	99,5	99,1	98,6	21
22	106,8	106,3	105,8	105,4	104,9	104,4	103,9	103,5	103,-	102,5	102,1	101,6	101,1	100,7	100,2	99,7	99,1	98,8	98,3	97,8	97,4	96,9	22
23	104,9	104,4	104,-	103,5	103,-	102,6	102,1	101,7	101,2	100,7	100,3	99,8	99,4	98,9	98,4	98,-	97,4	97,-	96,6	96,1	95,7	95,2	23
24	103,-	102,6	102,1	101,7	101,2	100,7	100,3	99,8	99,4	98,9	98,5	98,-	97,6	97,1	96,7	96,2	95,6	95,3	94,8	94,4	93,9	93,5	24
25	101,1	100,7	100,2	99,8	99,4	98,9	98,5	98,-	97,6	97,1	96,7	96,2	95,8	95,4	94,9	94,5	93,9	93,6	93,1	92,7	92,2	91,8	25
26	99,3	98,8	98,4	98,-	97,5	97,1	96,6	96,2	95,8	95,3	94,9	94,5	94,-	93,6	93,1	92,7	92,1	91,8	91,4	91,-	90,5	90,1	26
27	97,4	97,-	96,5	96,1	95,7	95,2	94,8	94,4	94,-	93,5	93,1	92,7	92,3	91,8	91,4	91,-	90,4	90,1	89,7	89,2	88,8	88,4	27
28	96,5	96,-	95,6	95,2	94,8	94,3	93,9	93,5	93,1	92,6	92,2	91,8	91,4	90,9	90,5	90,1	89,5	89,2	88,8	88,4	88,-	87,5	28
29	94,6	94,2	93,7	93,3	92,9	92,5	92,1	91,7	91,3	90,8	90,4	90,-	89,6	89,2	88,7	88,3	87,8	87,5	87,1	86,7	86,3	85,8	29
30	93,6	93,2	92,8	92,4	92,-	91,6	91,2	90,8	90,4	89,9	89,5	89,1	88,7	88,3	87,9	87,5	86,9	86,6	86,2	85,8	85,4	85,-	30
31	92,3	91,9	91,5	91,1	90,7	90,3	89,9	89,5	89,1	88,7	88,3	87,9	87,5	87,1	86,6	86,2	85,7	85,4	85,-	84,6	84,2	83,8	31
32	91,1	90,7	90,3	89,9	89,5	89,1	88,7	88,3	87,9	87,5	87,1	86,7	86,3	85,9	85,5	85,1	84,6	84,3	83,9	83,5	83,1	82,7	32
33	90,-	89,6	89,2	88,8	88,4	88,-	87,6	87,2	86,8	86,4	86,-	85,6	85,2	84,8	84,4	84,-	83,5	83,2	82,9	82,5	82,1	81,6	33
34	89,-	88,6	88,2	87,8	87,4	87,-	86,6	86,2	85,8	85,4	85,-	84,7	84,3	83,9	83,5	83,1	82,6	82,3	81,9	81,5	81,1	80,7	34
35	87,8	87,4	87,1	86,7	86,3	85,9	85,5	85,1	84,7	84,4	84,-	83,6	83,2	82,8	82,4	82,-	81,5	81,3	80,9	80,5	80,1	79,7	35
36	86,8	86,4	86,-	85,7	85,3	84,9	84,5	84,1	83,8	83,4	83,-	82,6	82,2	81,8	81,5	81,1	80,6	80,3	79,9	79,5	79,2	78,7	36
37	85,8	85,4	85,-	84,6	84,3	83,9	83,5	83,1	82,8	82,4	82,-	81,6	81,2	80,9	80,5	80,1	79,6	79,3	79,-	78,6	78,2	77,8	37
38	84,8	84,5	84,1	83,7	83,3	83,-	82,6	82,2	81,9	81,5	81,1	80,7	80,4	80,-	79,6	79,2	78,8	78,5	78,1	77,7	77,4	77,-	38
39	83,9	83,5	83,2	82,8	82,4	82,1	81,7	81,3	80,9	80,6	80,2	79,8	79,5	79,1	78,7	78,4	77,9	77,6	77,2	76,9	76,5	76,1	39
40	83,1	82,7	82,3	82,-	81,6	81,2	80,9	80,5	80,1	79,8	79,4	79,-	78,7	78,3	77,9	77,6	77,1	76,8	76,5	76,1	75,7	75,3	40
41	82,2	81,8	81,5	81,1	80,8	80,4	80,-	79,7	79,3	79,-	78,6	78,2	77,9	77,5	77,1	76,8	76,3	76,1	75,7	75,3	75,-	74,6	41
42	81,5	81,1	80,7	80,4	80,-	79,7	79,3	79,-	78,6	78,2	77,9	77,5	77,2	76,8	76,4	76,1	75,6	75,4	75,-	74,6	74,3	73,9	42
43	80,6	80,3	79,9	79,6	79,2	78,8	78,5	78,1	77,8	77,4	77,1	76,7	76,4	76,-	75,6	75,3	74,8	74,6	74,2	73,9	73,5	73,1	43
44	79,8	79,4	79,1	78,7	78,4	78,-	77,7	77,3	77,-	76,6	76,3	75,9	75,6	75,2	74,9	74,5	74,1	73,8	73,5	73,1	72,8	72,4	44
45	79,-	78,7	78,3	78,-	77,6	77,3	76,9	76,6	76,2	75,9	75,5	75,2	74,9	74,5	74,2	73,8	73,4	73,1	72,8	72,4	72,1	71,7	45
46	78,4	78,-	77,7	77,3	77,-	76,6	76,3	76,-	75,6	75,3	74,9	74,6	74,2	73,9	73,5	73,2	72,8	72,5	72,2	71,8	71,5	71,1	46
47	77,7	77,4	77,-	76,7	76,3	76,-	75,7	75,3	75,-	74,6	74,3	74,-	73,6	73,3	72,9	72,6	72,1	71,9	71,6	71,2	70,9	70,5	47
48	77,1	76,7	76,4	76,-	75,7	75,4	75,-	74,7	74,3	74,-	73,7	73,3	73,-	72,7	72,3	72,-	71,5	71,3	71,-	70,6	70,3	69,9	48
49	76,3	76,-	75,6	75,3	75,-	74,6	74,3	74,-	73,6	73,3	72,9	72,6	72,3	71,9	71,6	71,3	70,8	70,6	70,3	69,9	69,5	69,2	49
50	75,5	75,1	74,8	74,5	74,1	73,8	73,5	73,1	72,8	72,5	72,1	71,8	71,5	71,2	70,8	70,5	70,1	69,8	69,5	69,2	68,8	68,5	50
51	75,1	74,8	74,4	74,1	73,8	73,4	73,1	72,8	72,5	72,1	71,8	71,5	71,1	70,8	70,5	70,1	69,7	69,5	69,1	68,8	68,5	68,1	51
52	74,5	74,2	73,9	73,5	73,2	72,9	72,6	72,2	71,9	71,6	71,2	70,9	70,6	70,3	69,9	69,6	69,2	68,9	68,6	68,3	68,-	67,6	52
53	73,9	73,5	73,2	72,9	72,6	72,2	71,9	71,6	71,3	70,9	70,6	70,3	70,-	69,7	69,3	69,-	68,6	68,3	68,-	67,7	67,4	67,-	53
54	73,3	73,-	72,7	72,3	72,-	71,7	71,4	71,1	70,7	70,4	70,1	69,8	69,4	69,1	68,8	68,5	68,1	67,8	67,5	67,2	66,9	66,5	54
55	72,7	72,4	72,1	71,8	71,5	71,1	70,8	70,5	70,2	69,9	69,5	69,2	68,9	68,6	68,3	67,9	67,5	67,3	67,-	66,7	66,3	66,-	55
56	72,2	71,9	71,6	71,2	70,9	70,6	70,3	70,-	69,6	69,3	69,-	68,7	68,4	68,1	67,7	67,4	67,-	66,8	66,5	66,1	65,8	65,5	56
57	71,7	71,4	71,1	70,8	70,5	70,1	69,8	69,5	69,2	68,9	68,6	68,2	67,9	67,6	67,3	67,-	66,6	66,3	66,-	65,7	65,4	65,1	57
58	71,2	70,8	70,5	70,2	69,9	69,6	69,3	69,-	68,7	68,3	68,-	67,7	67,4	67,1	66,8	66,5	66,1	65,8	65,5	65,2	64,9	64,6	58
59	70,7	70,4	70,1	69,8	69,4	69,1	68,8	68,5	68,2	67,9	67,6	67,3	67,-	66,6	66,3	66,-	65,6	65,4	65,1	64,8	64,5	64,1	59
60	70,2	69,9	69,6	69,3	69,-	68,7	68,4	68,1	67,8	67,4	67,1	66,8	66,5	66,2	65,9	65,6	65,2	65,-	64,7	64,3	64,-	63,7	60

FRENTE EN METROS

REDUCTION

RATIO

15:1

2.5 mm

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

2.0 mm

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

1.5 mm

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

PM-MGP 13"x18"
METRIC GENERAL PURPOSE TARGET
PHOTOGRAPHIC

200 mm

150 mm

100 mm

A3

A4

A5

1.0 mm

1.5 mm

2.0 mm

2.5 mm

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

PRECISION℠ RESOLUTION TARGETS

Century

A&D

1303 Geneva Avenue
St. Paul, MN 55119

4.5 mm

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

3.5 mm

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

3.0 mm

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

TABLA COEFICIENTES VALORES RELACIONANDO FRENTE Y FONDO

FRENTE EN METROS — FONDO EN METROS

FONDO \ FRENTE	6,00	6,25	6,50	6,75	7,00	7,25	7,50	7,75	8,00	8,25	8,66	9,00	9,25	9,50	9,75	10,00
8	135,6	142,1	147,-	151,8	155,7	159,2	161,8	164,5	166,2	168,-	170,1	171,5	173,3	172,8	173,6	174,1
9	127,8	134,-	139,4	143,1	146,8	150,1	152,6	155,1	156,7	168,4	160,4	161,7	162,5	162,9	163,7	164,1
10	122,4	128,3	133,5	137,-	140,6	143,7	146,1	148,5	150,1	151,6	153,6	154,8	155,6	156,-	156,8	157,2
11	117,8	123,5	128,4	131,8	135,2	138,3	140,6	142,8	144,4	145,9	147,8	148,9	149,7	150,1	150,8	151,2
12	113,1	118,6	123,3	126,6	129,9	132,8	135,-	137,2	138,7	140,1	141,9	143,-	143,8	144,1	144,9	145,2
13	109,2	114,5	119,1	123,3	125,4	128,3	130,4	132,5	133,9	135,3	137,1	138,1	138,8	139,2	139,9	140,2
14	106,1	111,3	115,7	118,8	121,9	124,6	126,7	128,7	130,1	131,5	133,2	134,2	134,9	135,2	135,9	136,3
15	103,-	108,-	112,3	115,3	118,3	121,-	123,-	125,-	126,3	127,6	129,3	130,3	131,-	131,3	132,-	132,3
16	100,7	105,6	109,8	112,7	115,7	118,3	120,2	122,2	123,5	124,8	126,4	127,4	128,-	128,3	129,-	129,3
17	97,6	102,3	106,4	109,3	112,1	114,6	116,5	118,4	119,7	120,9	122,5	123,4	124,1	124,4	125,-	125,3
18	96,1	100,7	104,7	107,5	110,3	112,8	114,7	116,5	117,8	119,-	120,5	121,5	122,1	122,4	123,-	123,3
19	93,7	98,3	102,2	104,9	107,6	110,1	111,9	113,7	114,9	116,1	117,6	118,5	119,1	119,4	120,-	120,3
20	91,4	95,8	99,2	102,3	105,-	107,3	109,1	110,9	112,1	113,2	114,7	115,6	116,2	116,5	117,1	117,4
21	89,9	94,2	98,-	100,6	103,2	105,5	107,3	109,-	110,2	111,3	112,8	113,6	114,2	114,5	115,1	115,4
22	88,3	92,6	96,3	98,8	101,4	103,7	105,4	107,1	108,3	109,4	110,8	111,7	112,2	112,5	113,1	113,4
23	86,8	91,-	94,6	97,1	99,6	101,9	103,6	105,2	106,4	107,5	108,9	109,7	110,3	110,6	111,1	111,4
24	85,2	89,3	92,9	95,4	97,9	100,1	101,7	103,4	104,5	105,6	106,9	107,8	108,3	108,6	109,1	109,4
25	83,7	87,7	91,2	93,6	96,1	98,2	99,9	101,5	102,6	103,6	105,-	105,8	106,3	106,6	107,1	107,4
26	82,5	86,1	89,5	91,9	94,3	96,4	98,-	99,6	100,7	101,7	103,-	103,8	104,4	104,6	105,2	105,4
27	80,6	84,5	87,8	90,2	92,5	94,6	96,2	97,7	98,8	99,8	101,1	101,9	102,4	102,7	103,2	103,4
28	79,8	83,6	87,-	89,3	91,6	93,7	95,2	96,8	97,8	98,8	100,1	100,9	101,4	101,7	102,2	102,4
29	78,2	82,-	85,3	87,6	89,8	91,9	93,7	94,9	95,9	96,4	98,2	98,9	99,4	99,7	100,2	100,4
30	77,5	81,2	84,5	86,7	89,-	91,-	92,5	94,-	95,-	96,-	97,2	98,-	98,5	98,7	99,2	99,5
31	76,4	80,1	83,3	85,5	87,7	89,7	91,2	92,6	93,6	94,6	95,8	96,6	97,1	97,3	97,8	98,1
32	75,4	79,-	82,2	84,4	86,5	88,5	90,-	91,4	92,4	93,4	94,6	95,3	95,8	96,-	96,5	96,8
33	74,4	78,-	81,2	83,3	85,5	87,4	88,8	90,3	91,2	92,2	93,4	94,1	94,6	94,8	95,3	95,6
34	73,6	77,1	80,2	82,4	84,5	86,4	87,8	89,3	90,2	91,2	92,3	93,1	93,5	93,8	94,2	94,5
35	72,6	76,2	79,2	81,3	83,4	85,3	86,7	88,1	89,1	90,-	91,2	91,9	92,3	92,6	93,-	93,3
36	71,8	75,3	78,3	80,4	82,5	84,3	85,7	87,1	88,-	88,9	90,1	90,8	91,3	91,5	92,-	92,2
37	70,9	74,4	77,4	79,4	81,5	83,3	84,7	86,1	87,-	87,9	89,-	89,7	90,2	90,4	90,9	91,1
38	70,2	73,6	76,5	78,5	80,6	82,4	83,8	85,1	86,-	86,9	88,1	88,7	89,2	89,4	89,9	90,1
39	69,4	73,2	75,7	77,7	79,7	81,5	82,8	84,2	85,1	86,-	87,1	87,8	88,2	88,4	88,9	89,1
40	68,7	72,-	74,9	76,9	78,9	80,7	82,-	83,3	84,2	85,1	86,2	86,9	87,3	87,5	88,-	88,2
41	68,-	71,3	74,1	76,1	78,1	79,8	81,2	82,5	83,4	84,2	85,3	86,-	86,4	86,7	87,1	87,3
42	67,4	70,6	73,5	75,4	77,4	79,1	80,4	81,7	82,6	83,5	84,6	85,2	85,6	85,9	86,3	86,5
43	66,7	69,9	72,7	74,6	76,6	78,3	79,6	80,9	81,7	82,6	83,7	84,3	84,8	85,-	85,4	85,6
44	66,-	69,2	71,9	73,9	75,8	77,5	78,8	80,-	80,9	81,7	82,8	83,4	83,9	84,1	84,5	84,7
45	65,4	68,5	71,3	73,2	75,1	76,8	78,-	79,3	80,1	81,-	82,-	82,7	83,1	83,3	83,7	83,9
46	64,8	68,-	70,7	72,6	74,4	76,1	77,4	78,6	79,5	80,3	81,3	82,-	82,4	82,6	83,-	83,2
47	64,3	67,4	70,1	72,-	73,8	75,5	76,7	78,-	78,8	79,6	80,7	81,3	81,7	81,9	82,3	82,5
48	63,7	66,8	69,5	71,3	73,2	74,8	76,1	77,3	78,1	79,-	80,-	80,6	81,-	81,2	81,6	81,8
49	63,1	66,2	68,8	70,7	72,5	74,1	75,3	76,6	77,4	78,2	79,2	79,8	80,2	80,4	80,8	81,-
50	62,4	65,4	68,1	69,9	71,7	73,3	74,5	75,7	76,5	77,3	78,3	78,9	79,3	79,5	79,9	80,1
51	62,1	65,5	67,7	69,5	71,3	72,9	74,1	75,3	76,1	76,9	77,9	78,5	78,9	79,1	79,5	79,7
52	61,6	64,6	67,2	69,-	70,8	72,4	73,6	74,8	75,6	76,4	77,4	78,-	78,4	78,6	79,-	79,2
53	61,1	64,1	66,6	68,4	70,2	71,7	72,9	74,1	74,9	75,7	76,7	77,3	77,7	77,9	78,3	78,5
54	60,6	63,6	66,1	67,9	69,6	71,2	72,4	73,6	74,3	75,1	76,1	76,7	77,1	77,3	77,7	77,9
55	60,2	63,1	65,6	67,4	69,1	70,7	71,8	73,-	73,8	74,5	75,5	76,1	76,5	76,7	77,1	77,3
56	59,7	62,6	65,1	66,8	68,6	70,1	71,3	72,4	73,2	74,-	74,9	75,5	75,9	76,1	76,5	76,7
57	59,3	62,2	64,7	66,4	68,1	69,7	70,8	72,-	72,7	73,5	74,4	75,-	75,4	75,6	76,-	76,2
58	58,9	61,7	64,2	65,9	67,6	69,1	70,3	71,4	72,2	72,9	73,9	74,4	74,8	75,-	75,4	75,6
59	58,5	61,3	63,7	65,4	67,1	68,7	69,8	70,9	71,7	72,4	73,4	73,9	74,3	74,5	74,9	75,1
60	58,1	60,9	63,3	65,-	66,7	68,2	69,3	70,5	71,2	72,-	72,9	73,5	73,8	74,-	74,4	74,6

FONDO \ FRENTE	10,25	10,50	10,75	11,00	11,25	11,50	11,75	12,00	12,25	12,50	12,75	13,00	13,50	14,00	14,50	15,00	15,50	16,00	16,50	17,00	17,50	18,00
8	174,4	174,7	174,9	175,-	175,-	175,-	174,9	174,7	174,4	174,1	173,6	173,3	172,6	171,8	171,1	170,4	169,7	168,9	168,2	167,5	166,8	166,1
9	164,5	164,7	164,9	165,-	165,-	165,-	164,9	164,7	164,5	164,1	163,7	163,4	162,7	162,-	161,3	160,7	160,-	159,3	158,6	157,9	157,3	156,6
10	157,5	157,7	157,9	158,-	158,-	158,-	157,9	157,7	157,5	157,2	156,8	156,4	155,8	155,1	154,5	153,9	153,2	152,5	151,9	151,2	150,6	149,9
11	151,5	151,7	151,9	152,-	152,-	152,-	151,9	151,7	151,5	151,2	150,8	150,5	149,9	149,2	148,6	148,-	147,4	146,7	146,1	145,5	144,9	144,2
12	145,5	145,7	145,9	146,-	146,-	146,-	145,9	145,7	145,5	145,2	144,9	144,6	143,9	143,4	142,8	142,2	141,6	140,9	140,3	139,7	139,1	138,5
13	140,5	140,7	140,9	141,-	141,-	141,-	140,9	140,7	140,5	140,2	139,9	139,6	139,-	138,4	137,9	137,3	136,7	136,1	135,5	135,-	134,4	133,8
14	136,5	136,7	136,9	137,-	137,-	137,-	136,9	136,7	136,5	136,3	135,9	135,6	135,1	134,5	133,9	133,4	132,8	132,3	131,7	131,1	130,6	130,-
15	132,6	132,7	132,9	133,-	133,-	133,-	132,9	132,7	132,6	132,3	132,-	131,7	131,1	130,6	130,-	129,5	128,9	128,4	127,8	127,3	126,8	126,2
16	129,6	129,7	129,9	130,-	130,-	130,-	129,9	129,7	129,6	129,3	129,-	128,7	128,2	127,6	127,1	126,6	126,-	125,5	125,-	124,4	123,9	123,4
17	125,6	125,7	125,9	126,-	126,-	126,-	125,9	125,7	125,6	125,3	125,-	124,8	124,2	123,7	123,2	122,7	122,2	121,6	121,1	120,6	120,1	119,6
18	123,6	123,7	123,9	124,-	124,-	124,-	123,9	123,7	123,6	123,3	123,-	122,8	122,3	121,7	121,2	120,7	120,2	119,7	119,2	118,7	118,2	117,7
19	120,6	120,7	120,9	121,-	121,-	121,-	120,9	120,7	120,6	120,3	120,-	119,8	119,3	118,8	118,3	117,8	117,3	116,8	116,3	115,8	115,3	114,8
20	117,6	117,7	117,9	118,-	118,-	118,-	117,9	117,7	117,6	117,4	117,1	116,8	116,3	115,8	115,4	114,9	114,4	113,9	113,4	112,9	112,5	112,-
21	115,6	115,8	115,9	116,-	116,-	116,-	115,9	115,8	115,6	115,4	115,1	114,8	114,4	113,9	113,4	112,9	112,5	112,-	111,5	111,-	110,5	110,1
22	113,6	113,8	113,9	114,-	114,-	114,-	113,9	113,8	113,6	113,4	113,1	112,9	112,4	111,9	111,5	111,-	110,5	110,-	109,6	109,1	108,6	108,2
23	111,6	111,8	111,9	112,-	112,-	112,-	111,9	111,8	111,6	111,4	111,1	110,9	110,4	110,-	109,5	109,-	108,6	108,1	107,6	107,2	106,7	106,3
24	109,6	109,8	109,9	110,-	110,-	110,-	109,9	109,8	109,6	109,4	109,1	108,9	108,4	108,-	107,5	107,1	106,6	106,2	105,7	105,3	104,8	104,4
25	107,6	107,8	107,9	108,-	108,-	108,-	107,9	107,8	107,6	107,4	107,1	106,9	106,5	106,-	105,6	105,2	104,7	104,2	103,8	103,4	102,9	102,5
26	105,6	105,8	105,9	106,-	106,-	106,-	105,9	105,8	105,6	105,4	105,2	104,9	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,3	101,9	101,4	101,-	100,6
27	103,6	103,8	103,9	104,-	104,-	104,-	103,9	103,8	103,6	103,4	103,2	103,-	102,5	102,1	101,7	101,3	100,8	100,4	100,-	99,5	99,1	98,7
28	102,6	102,8	102,9	103,-	103,-	103,-	102,9	102,8	102,6	102,4	102,2	102,-	101,5	101,1	100,7	100,3	99,8	99,4	99,-	98,6	98,2	97,7
29	100,6	100,8	100,9	101,-	101,-	101,-	100,9	100,8	100,6	100,4	100,2	100,-	99,6	99,2	98,7	98,3	97,9	97,5	97,1	96,7	96,2	95,8
30	99,7	99,8	99,9	100,-	100,-	100,-	99,9	99,8	99,7	99,5	99,2	99,-	98,6	98,2	97,8	97,4	96,9	96,5	96,1	95,7	95,3	94,3
31	98,3	98,4	98,5	98,6	98,6	98,6	98,5	98,4	98,3	98,1	97,8	97,6	97,2	96,8	96,4	96,-	95,6	95,2	94,8	94,4	94,-	93,6
32	97,-	97,1	97,2	97,3	97,3	97,3	97,2	97,1	97,-	96,8	96,5	96,3	95,9	95,5	95,1	94,7	94,3	93,9	93,5	93,1	92,7	92,3
33	95,8	95,9	96,-	96,1	96,1	96,1	96,-	95,9	95,8	95,6	95,3	95,1	94,7	94,3	93,9	93,6	93,2	92,8	92,4	92,-	91,6	91,2
34	94,7	94,8	94,9	95,-	95,-	95,-	94,9	94,8	94,7	94,5	94,2	94,-	93,6	93,3	92,9	92,5	92,1	91,7	91,3	90,9	90,5	90,1
35	93,5	93,6	93,7	93,8	93,8	93,8	93,7	93,6	93,5	93,3	93,-	92,9	92,5	92,1	91,7	91,3	90,9	90,5	90,1	89,8	89,4	89,-
36	92,4	92,5	92,6	92,7	92,7	92,7	92,6	92,5	92,4	92,2	92,-	91,8	91,4	91,-	90,6	90,2	89,9	89,5	89,1	88,7	88,3	88,-
37	91,3	91,4	91,5	91,6	91,6	91,6	91,5	91,4	91,3	91,1	90,9	90,7	90,3	89,9	89,5	89,2	88,8	88,4	88,-	87,7	87,3	86,9
38	90,3	90,4	90,5	90,6	90,6	90,6	90,5	90,4	90,3	90,1	89,9	89,7	89,3	88,9	88,6	88,2	87,8	87,4	87,1	86,7	86,3	86,-
39	89,3	89,4	89,5	89,6	89,6	89,6	89,5	89,4	89,3	89,1	88,9	88,7	88,3	88,-	87,6	87,2	86,9	86,5	86,1	85,7	85,4	85,-
40	88,4	88,5	88,6	88,7	88,7	88,7	88,6	88,5	88,4	88,2	88,-	87,8	87,4	87,1	86,7	86,4	86,-	85,6	85,2	84,9	84,5	84,2
41	87,5	87,6	87,7	87,8	87,8	87,8	87,7	87,6	87,5	87,3	87,1	86,9	86,5	86,2	85,8	85,5	85,1	84,7	84,4	84,-	83,7	83,3
42	86,7	86,8	86,9	87,-	87,-	87,-	86,9	86,8	86,7	86,5	86,3	86,1	85,8	85,4	85,-	84,7	84,3	84,-	83,6	83,3	82,9	82,5
43	85,8	85,9	86,-	86,1	86,1	86,1	86,-	85,9	85,8	85,6	85,4	85,2	84,9	84,5	84,2	83,8	83,5	83,1	82,7	82,4	82,-	81,7
44	84,9	85,-	85,1	85,2	85,2	85,2	85,1	85,-	84,9	84,7	84,5	84,3	84,-	83,6	83,3	82,9	82,6	82,2	81,9	81,5	81,2	80,8
45	84,1	84,2	84,3	84,4	84,4	84,4	84,3	84,2	84,1	83,9	83,7	83,5	83,2	82,8	82,5	82,2	81,8	81,5	81,1	80,8	80,4	80,1
46	83,4	83,5	83,6	83,7	83,7	83,7	83,6	83,5	83,4	83,2	83,-	82,9	82,5	82,2	81,8	81,5	81,1	80,8	80,4	80,1	79,7	79,4
47	82,7	82,8	82,9	83,-	83,-	83,-	82,9	82,8	82,7	82,5	82,3	82,2	81,8	81,5	81,1	80,8	80,5	80,1	79,8	79,4	79,1	78,7
48	82,-	82,1	82,2	82,3	82,3	82,3	82,2	82,1	82,-	81,8	81,6	81,5	81,1	80,8	80,4	80,1	79,8	79,4	79,1	78,8	78,4	78,1
49	81,2	81,3	81,4	81,5	81,5	81,5	81,4	81,3	81,2	81,-	80,8	80,7	80,3	80,-	79,7	79,3	79,-	78,7	78,3	78,-	77,7	77,3
50	80,3	80,4	80,5	80,6	80,6	80,6	80,5	80,4	80,3	80,1	79,9	79,8	79,4	79,1	78,8	78,5	78,1	77,8	77,5	77,1	76,8	76,5
51	79,9	80,-	80,1	80,2	80,2	80,2	80,1	80,-	79,9	79,7	79,5	79,4	79,1	78,7	78,4	78,1	77,7	77,4	77,1	76,7	76,4	76,1
52	79,3	79,4	79,5	79,6	76,6	79,6	79,5	79,4	79,3	79,2	79,-	78,8	78,5	78,1	77,8	77,5	77,2	76,8	76,5	76,2	75,8	75,5
53	78,6	78,7	78,8	78,9	78,9	78,9	78,8	78,7	78,6	78,5	78,3	78,1	77,8	77,4	77,1	76,8	76,5	76,1	75,8	75,5	75,2	74,8
54	78,-	78,1	78,2	78,3	78,3	78,3	78,2	78,1	78,-	77,9	77,7	77,5	77,2	76,9	76,5	76,2	75,9	75,6	75,2	74,9	74,6	74,3
55	77,4	77,5	77,6	77,7	77,7	77,7	77,6	77,5	77,4	77,3	77,1	76,9	76,6	76,3	75,9	75,6	75,3	75,-	74,7	74,3	74,-	73,7
56	76,8	76,9	77,-	77,1	77,1	77,1	77,-	76,9	76,8	76,7	76,5	76,3	76,-	75,7	75,4	75,1	74,7	74,4	74,1	73,8	73,5	73,1
57	76,3	76,4	76,5	76,6	76,6	76,6	76,5	76,4	76,3	76,2	76,-	75,8	75,5	75,2	74,9	74,6	74,2	73,9	73,6	73,3	73,-	72,7
58	75,7	75,8	75,9	76,-	76,-	76,-	75,9	75,8	75,7	75,6	75,4	75,2	74,9	74,6	74,3	74,-	73,7	73,3	73,-	72,7	72,4	72,1
59	75,2	75,3	75,4	75,5	75,5	75,5	75,4	75,3	75,2	75,1	74,9	74,7	74,4	74,1	73,8	73,5	73,2	72,9	72,6	72,2	71,9	71,6
60	74,7	74,8	74,9	75,-	75,-	75,-	74,9	74,8	74,7	74,6	74,4	74,2	73,9	73,6	73,3	73,-	72,7	72,4	72,1	71,8	71,5	71,1

FONDO \ FRENTE	18,50	19,00	19,50	20,00	20,50	21,00	21,50	22,00	22,50	23,00	23,50	24,00	24,50	25,00	25,50	26,00	26,50	27,00	27,50
8	165,4	164,6	163,9	163,2	162,5	161,8	161,-	160,3	159,6	158,9	158,2	157,4	156,7	156,-	155,3	154,5	153,8	153,7	152,2
9	155,9	155,2	154,5	153,9	153,2	152,5	151,8	151,1	150,5	149,8	149,1	148,4	147,7	147,1	146,4	145,7	145,-	144,3	143,3
10	149,3	148,6	148,-	147,3	146,7	146,-	145,4	144,7	144,1	143,4	142,8	142,1	141,5	140,8	140,2	139,5	138,9	138,2	137,4
11	143,6	143,-	142,4	141,7	141,1	140,5	139,9	139,2	138,6	138,-	137,-	136,7	136,1	135,5	134,9	134,2	133,6	133,-	132,2
12	137,9	137,3	136,7	136,1	135,5	134,9	134,3	133,7	133,1	132,5	131,9	131,3	130,7	130,1	129,5	128,9	128,3	127,7	126,9
13	133,2	132,6	132,1	131,5	130,9	130,3	129,7	129,1	128,6	128,-	127,4	126,8	126,2	125,7	125,1	124,5	123,9	123,3	122,6
14	129,4	128,5	128,3	127,7	127,2	126,6	126,-	125,5	124,9	124,4	123,8	123,2	122,7	122,1	121,5	121,-	120,4	119,8	119,1
15	125,7	125,1	124,6	124,-	123,5	122,9	122,4	121,8	121,3	120,7	120,2	119,6	119,1	118,5	118,-	117,4	116,9	116,3	115,6
16	122,8	122,3	121,7	121,2	120,7	120,1	119,6	119,1	118,5	118,-	117,5	116,9	116,4	115,9	115,3	114,8	114,2	113,7	113,-
17	119,-	118,5	118,-	117,5	117,-	116,4	115,9	115,4	114,9	114,4	113,9	113,3	112,8	112,3	111,8	111,3	110,7	110,2	109,5
18	117,2	116,6	116,1	115,6	115,1	114,6	114,1	113,6	113,1	112,6	112,-	111,5	111,-	110,5	110,-	109,5	109,-	108,5	107,9
19	114,3	113,8	113,3	112,8	112,3	111,8	111,3	110,8	110,3	109,8	109,3	108,8	108,3	107,8	107,3	106,8	106,3	105,8	105,2
20	111,5	111,-	110,5	110,-	109,5	109,1	108,6	108,1	107,6	107,1	106,6	106,1	105,6	105,2	104,7	104,2	103,7	103,2	102,6
21	109,6	109,1	108,6	108,2	107,7	107,1	106,7	106,2	105,8	105,3	104,8	104,3	103,9	103,7	102,9	102,4	101,9	101,5	100,8
22	107,7	107,2	106,8	106,3	105,8	105,4	104,9	104,4	103,9	103,5	103,-	102,5	102,1	101,6	101,1	100,7	100,2	99,7	99,1
23	105,8	105,3	104,9	104,4	104,-	103,5	103,-	102,6	102,1	101,7	101,2	100,7	100,3	99,8	99,4	98,9	98,4	98,-	97,4
24	103,9	103,5	103,-	102,6	102,1	101,7	101,2	100,7	100,3	99,8	99,4	98,9	98,5	98,-	97,6	97,1	96,7	96,2	95,6
25	102,-	101,6	101,1	100,7	100,2	99,8	99,4	98,9	98,5	98,-	97,6	97,1	96,7	96,2	95,8	95,4	94,9	94,5	93,9
26	100,1	99,7	99,3	98,8	98,4	98,-	97,5	97,1	96,6	96,2	95,8	95,3	94,9	94,5	94,-	93,6	93,1	92,7	92,1
27	98,3	97,8	97,4	97,-	96,5	96,1	95,7	95,2	94,8	94,4	94,-	93,5	93,1	92,7	92,3	91,8	91,4	91,-	90,4
28	97,3	96,9	96,5	96,-	95,6	95,2	94,8	94,3	93,9	93,5	93,1	92,6	92,2	91,8	91,4	90,9	90,5	90,1	89,3
29	95,4	95,-	94,6	94,2	93,7	93,3	92,9	92,5	92,1	91,7	91,3	90,8	90,4	90,-	89,6	89,2	88,7	88,3	87,8
30	94,5	94,1	93,6	93,2	92,8	92,4	92,-	91,6	91,2	90,8	90,4	89,9	89,5	89,1	88,7	88,3	87,9	87,5	86,9
31	93,1	92,7	92,3	91,9	91,5	91,1	90,7	90,3	89,9	89,5	89,1	88,7	88,3	87,9	87,5	87,1	86,6	86,2	85,7
32	91,9	91,5	91,1	90,7	90,3	89,9	89,5	89,1	88,7	88,3	87,9	87,5	87,1	86,7	86,3	85,9	85,5	85,1	84,6
33	90,8	90,4	90,-	89,6	89,2	88,8	88,4	88,-	87,6	87,2	86,8	86,4	86,-	85,5	85,2	84,8	84,4	84,-	83,3
34	89,7	89,3	89,-	88,6	88,2	87,8	87,4	87,-	86,6	86,2	85,8	85,4	85,-	84,7	84,3	83,9	83,5	83,1	82,5
35	88,6	88,2	87,8	87,4	87,1	86,7	86,3	85,9	85,5	85,1	84,7	84,4	84,-	83,6	83,2	82,8	82,4	82,-	81,3
36	87,6	87,2	86,8	86,4	86,-	85,7	85,3	84,9	84,5	84,1	83,8	83,4	83,-	82,6	82,2	81,8	81,5	81,1	80,6
37	86,5	86,1	85,8	85,4	85,-	84,6	84,3	83,9	83,5	83,1	82,8	82,4	82,-	81,6	81,2	80,9	80,5	80,1	79,6
38	85,6	85,2	84,8	84,5	84,1	83,7	83,3	83,-	82,6	82,2	81,9	81,5	81,1	80,7	80,4	80,-	79,6	79,2	78,8
39	84,6	84,3	83,9	83,5	83,2	82,8	82,4	82,1	81,7	81,3	80,9	80,6	80,2	79,8	79,5	79,1	78,7	78,4	77,9
40	83,8	83,4	83,1	82,7	82,3	82,-	81,6	81,2	80,9	80,5	80,1	79,8	79,4	79,-	78,7	78,3	77,9	77,6	77,1
41	82,9	82,6	82,2	81,8	81,5	81,1	80,8	80,4	80,-	79,7	79,3	79,-	78,6	78,2	77,9	77,5	77,1	76,8	76,3
42	82,2	81,8	81,5	81,1	80,7	80,4	80,-	79,7	79,3	79,-	78,6	78,2	77,9	77,5	77,2	76,8	76,4	76,1	75,6
43	81,3	81,-	80,6	80,3	79,9	79,6	79,2	78,8	78,5	78,1	77,8	77,4	77,1	76,7	76,4	76,-	75,6	75,3	74,9
44	80,5	80,1	79,8	79,4	79,1	78,7	78,4	78,-	77,7	77,3	77,-	76,6	76,3	75,9	75,6	75,2	74,9	74,5	74,1
45	79,7	79,4	79,-	78,7	78,3	78,-	77,6	77,3	76,9	76,6	76,2	75,9	75,5	75,2	74,9	74,5	74,2	73,8	73,4
46	79,1	78,7	78,4	78,-	77,7	77,3	77,-	76,6	76,3	76,-	75,6	75,3	74,9	74,6	74,2	73,9	73,5	73,2	72,8
47	78,4	78,1	77,7	77,4	77,-	76,7	76,3	76,-	75,7	75,3	75,-	74,6	74,3	74,-	73,6	73,3	72,9	72,6	72,1
48	77,7	77,4	77,1	76,7	76,4	76,-	75,7	75,4	75,-	74,7	74,3	74,-	73,7	73,3	73,-	72,7	72,3	72,-	71,5
49	77,-	76,6	76,3	76,-	75,6	75,3	75,-	74,6	74,3	74,-	73,6	73,3	72,9	72,6	72,3	71,9	71,6	71,3	70,8
50	76,1	75,8	75,5	75,1	74,8	74,5	74,1	73,8	73,5	73,1	72,8	72,5	72,1	71,8	71,5	71,2	70,8	70,5	70,1
51	75,8	75,4	75,1	74,8	74,4	74,1	73,8	73,4	73,1	72,8	72,5	72,1	71,8	71,5	71,1	70,8	70,5	70,1	69,7
52	75,2	74,9	74,5	74,2	73,9	73,5	73,2	72,9	72,6	72,2	71,9	71,6	71,2	70,9	70,6	70,3	69,9	69,6	69,2
53	74,5	74,2	73,9	73,5	73,2	72,9	72,6	72,2	71,9	71,6	71,3	70,9	70,6	70,3	70,-	69,7	69,3	69,-	68,6
54	74,-	73,6	73,3	73,-	72,7	72,3	72,-	71,7	71,4	71,1	70,7	70,4	70,1	69,8	69,4	69,1	68,8	68,5	68,1
55	73,4	73,1	72,7	72,4	72,1	71,8	71,5	71,1	70,8	70,5	70,2	69,9	69,5	69,2	68,9	68,6	68,3	67,9	67,5
56	72,8	72,5	72,2	71,9	71,6	71,2	70,9	70,6	70,3	70,-	69,6	69,3	69,-	68,7	68,4	68,1	67,7	67,4	67,-
57	72,4	72,-	71,7	71,4	71,1	70,8	70,5	70,1	69,8	69,5	69,2	68,9	68,6	68,2	67,9	67,6	67,3	67,-	66,6
58	71,8	71,5	71,2	70,8	70,5	70,2	69,9	69,6	69,3	69,-	68,7	68,3	68,-	67,7	67,4	67,1	66,8	66,5	66,1
59	71,3	71,-	70,7	70,4	70,1	69,8	69,4	69,1	68,8	68,5	68,2	67,9	67,6	67,3	67,-	66,6	66,3	66,-	65,6
60	70,8	70,5	70,2	69,9	69,6	69,3	69,-	68,7	68,4	68,1	67,8	67,4	67,1	66,8	66,5	66,2	65,9	65,6	65,2

FRENTE EN METROS

TABLA COEFICIENTES VALORES RELACIONANDO FRENTE Y FONDO

FRENTE EN METROS

FONDO \ FRENTE	7,75	8,00	8,25	8,66	9,00	9,25	9,50	9,75	10,00	10,25	10,50	10,75	11,00	11,25	11,50	11,75	12,00	12,25	12,50	12,75
8	164,5	166,2	168,-	170,1	171,5	172,3	172,8	173,6	174,1	174,4	174,7	174,9	175,-	175,-	175,-	174,9	174,7	174,4	174,1	173,6
9	155,1	156,7	168,4	160,4	161,7	162,5	162,9	163,7	164,1	164,5	164,7	164,9	165,-	165,-	165,-	164,9	164,7	164,5	164,1	163,7
10	148,5	150,1	151,6	153,6	154,8	155,6	156,-	156,8	157,2	157,5	157,7	157,9	158,-	158,-	158,-	157,9	157,7	157,5	157,2	156,8
11	142,8	144,4	145,9	147,8	148,9	149,7	150,1	150,8	151,2	151,5	151,7	151,9	152,-	152,-	152,-	151,9	151,7	151,5	151,2	150,8
12	137,2	138,7	140,1	141,9	143,-	143,8	144,1	144,9	145,2	145,5	145,7	145,9	146,-	146,-	146,-	145,9	145,7	145,5	145,2	144,9
13	132,5	133,9	135,3	137,1	138,1	138,8	139,2	139,9	140,2	140,5	140,7	140,9	141,-	141,-	141,-	140,9	140,7	140,5	140,2	139,9
14	128,7	130,1	131,5	133,2	134,2	134,9	135,2	135,9	136,3	136,5	136,7	136,9	137,-	137,-	137,-	136,9	136,7	136,5	136,3	135,9
15	125,-	126,3	127,6	129,3	130,3	131,-	131,3	132,-	132,3	132,6	132,7	132,9	133,-	133,-	133,-	132,9	132,7	132,6	132,3	132,-
16	122,2	123,5	124,8	126,4	127,4	128,-	128,3	129,-	129,3	129,6	129,7	129,9	130,-	130,-	130,-	129,9	129,7	129,6	129,3	129,-
17	118,4	119,7	120,9	122,5	123,4	124,1	124,4	125,-	125,3	125,6	125,7	125,9	126,-	126,-	126,-	125,9	125,7	125,6	125,3	125,-
18	116,5	117,8	119,-	120,5	121,5	122,1	122,4	123,-	123,3	123,6	123,7	123,9	124,-	124,-	124,-	123,9	123,7	123,6	123,3	123,-
19	113,7	114,9	116,1	117,6	118,5	119,1	119,4	120,-	120,3	120,6	120,7	120,9	121,-	121,-	121,-	120,9	120,7	120,6	120,3	120,-
20	110,9	112,1	113,2	114,7	115,6	116,2	116,5	117,1	117,4	117,6	117,7	117,9	118,-	118,-	118,-	117,9	117,7	117,6	117,4	117,1
21	109,-	110,2	111,3	112,8	113,6	114,2	114,5	115,1	115,4	115,6	115,8	115,9	116,-	116,-	116,-	115,9	115,8	115,6	115,4	115,1
22	107,1	108,3	109,4	110,8	111,7	112,2	112,5	113,1	113,4	113,6	113,8	113,9	114,-	114,-	114,-	113,9	113,8	113,6	113,4	113,1
23	105,2	106,4	107,5	108,9	109,7	110,3	110,6	111,1	111,4	111,6	111,8	111,9	112,-	112,-	112,-	111,9	111,8	111,6	111,4	111,1
24	103,4	104,5	105,6	106,9	107,8	108,3	108,6	109,1	109,4	109,6	109,8	109,9	110,-	110,-	110,-	109,9	109,8	109,6	109,4	109,1
25	101,5	102,6	103,6	105,-	105,8	106,3	106,6	107,1	107,4	107,6	107,8	107,9	108,-	108,-	108,-	107,9	107,8	107,6	107,4	107,1
26	99,6	100,7	101,7	103,-	103,8	104,4	104,6	105,2	105,4	105,6	105,8	105,9	106,-	106,-	106,-	105,9	105,8	105,6	105,4	105,2
27	97,7	98,8	99,8	101,1	101,9	102,4	102,7	103,2	103,4	103,6	103,8	103,9	104,-	104,-	104,-	103,9	103,8	103,6	103,4	103,2
28	96,8	97,8	98,8	100,1	100,9	101,4	101,7	102,2	102,4	102,6	102,8	102,9	103,-	103,-	103,-	102,9	102,8	102,6	102,4	102,2
29	94,9	95,9	96,4	98,2	98,9	99,4	99,7	100,2	100,4	100,6	100,8	100,9	101,-	101,-	101,-	100,9	100,8	100,6	100,4	100,2
30	94,-	95,-	96,-	97,2	98,-	98,5	98,7	99,2	99,5	99,7	99,8	99,9	100,-	100,-	100,-	99,9	99,8	99,7	99,5	99,2
31	92,6	93,6	94,6	95,8	96,6	97,1	97,3	97,8	98,1	98,3	98,4	98,5	98,6	98,6	98,6	98,5	98,4	98,3	98,1	97,8
32	91,4	92,4	93,4	94,6	95,3	95,8	96,-	96,5	96,8	97,-	97,1	97,2	97,3	97,3	97,3	97,2	97,1	97,-	96,8	96,5
33	90,3	91,2	92,2	93,4	94,1	94,6	94,8	95,3	95,6	95,8	95,9	96,-	96,1	96,1	96,1	96,-	95,9	95,8	95,6	95,3
34	89,3	90,2	91,2	92,3	93,1	93,5	93,8	94,2	94,5	94,7	94,8	94,9	95,-	95,-	95,-	94,9	94,8	94,7	94,5	94,2
35	88,1	89,1	90,-	91,2	91,9	92,3	92,6	93,-	93,3	93,5	93,6	93,7	93,8	93,8	93,8	93,7	93,6	93,5	93,3	93,-
36	87,1	88,-	88,9	90,1	90,8	91,3	91,5	92,-	92,2	92,4	92,5	92,6	92,7	92,7	92,7	92,6	92,5	92,4	92,2	92,-
37	86,1	87,-	87,9	89,-	89,7	90,2	90,4	90,9	91,1	91,3	91,4	91,5	91,6	91,6	91,6	91,5	91,4	91,3	91,1	90,9
38	85,1	86,-	86,9	88,1	88,7	89,2	89,4	89,9	90,1	90,3	90,4	90,5	90,6	90,6	90,6	90,5	90,4	90,3	90,1	89,9
39	84,2	85,1	86,-	87,1	87,8	88,2	88,4	88,9	89,1	89,3	89,4	89,5	89,6	89,6	89,6	89,5	89,4	89,3	89,1	88,9
40	83,3	84,2	85,1	86,2	86,9	87,3	87,5	88,-	88,2	88,4	88,5	88,6	88,7	88,7	88,7	88,6	88,5	88,4	88,2	88,-
41	82,5	83,4	84,2	85,3	86,-	86,4	86,7	87,1	87,3	87,5	87,6	87,7	87,8	87,8	87,8	87,7	87,6	87,5	87,3	87,1
42	81,7	82,6	83,5	84,6	85,2	85,6	85,9	86,3	86,5	86,7	86,8	86,9	87,-	87,-	87,-	86,9	86,8	86,7	86,5	86,3
43	80,9	81,7	82,6	83,7	84,3	84,8	85,-	85,4	85,6	85,8	85,9	86,-	86,1	86,1	86,1	86,-	85,9	85,8	85,6	85,4
44	80,-	80,9	81,7	82,8	83,4	83,9	84,1	84,5	84,7	84,9	85,-	85,1	85,2	85,2	85,2	85,1	85,-	84,9	84,7	84,5
45	79,3	80,1	81,-	82,-	82,7	83,1	83,3	83,7	83,9	84,1	84,2	84,3	84,4	84,4	84,4	84,3	84,2	84,1	83,9	83,7
46	78,6	79,5	80,3	81,3	82,-	82,4	82,6	83,-	83,2	83,4	83,5	83,6	83,7	83,7	83,7	83,6	83,5	83,4	83,2	83,-
47	78,-	78,8	79,6	80,7	81,3	81,7	81,9	82,3	82,5	82,7	82,8	82,9	83,-	83,-	83,-	82,9	82,8	82,7	82,5	82,3
48	77,3	78,1	79,-	80,-	80,6	81,-	81,2	81,6	81,8	82,-	82,1	82,2	82,3	82,3	82,3	82,2	82,1	82,-	81,8	81,6
49	76,6	77,4	78,2	79,2	79,8	80,2	80,4	80,8	81,-	81,2	81,3	81,4	81,5	81,5	81,5	81,4	81,3	81,2	81,-	80,8
50	75,7	76,5	77,3	78,3	78,9	79,3	79,5	79,9	80,1	80,3	80,4	80,5	80,6	80,6	80,6	80,5	80,4	80,3	80,1	79,9
51	75,3	76,1	76,9	77,9	78,5	78,9	79,1	79,5	79,7	79,9	80,-	80,1	80,2	80,2	80,2	80,1	80,-	79,9	79,7	79,5
52	74,8	75,6	76,4	77,4	78,-	78,4	78,6	79,-	79,2	79,3	79,4	79,5	79,6	76,6	79,6	79,5	79,4	79,3	79,2	79,-
53	74,1	74,9	75,7	76,7	77,3	77,7	77,9	78,3	78,5	78,6	78,7	78,8	78,9	78,9	78,9	78,8	78,7	78,6	78,5	78,3
54	73,6	74,3	75,1	76,1	76,7	77,1	77,3	77,7	77,9	78,-	78,1	78,2	78,3	78,3	78,3	78,2	78,1	78,-	77,9	77,7
55	73,-	73,8	74,5	75,5	76,1	76,5	76,7	77,1	77,3	77,4	77,5	77,6	77,7	77,7	77,7	77,6	77,5	77,4	77,3	77,1
56	72,4	73,2	74,-	74,9	75,5	75,9	76,1	76,5	76,7	76,8	76,9	77,-	77,1	77,1	77,1	77,-	76,9	76,8	76,7	76,5
57	72,-	72,7	73,5	74,4	75,-	75,4	75,6	76,-	76,2	76,3	76,4	75,5	76,6	76,6	76,6	76,5	76,4	76,3	76,2	76,-
58	71,4	72,2	72,9	73,9	74,4	74,8	75,-	75,4	75,6	75,7	75,8	75,9	76,-	76,-	76,-	75,9	75,8	75,7	75,6	75,4
59	70,9	71,7	72,4	73,4	73,9	74,3	74,5	74,9	75,1	75,2	75,3	75,4	75,5	75,5	75,5	75,4	75,3	75,2	75,1	74,9
60	70,5	71,2	72,-	72,9	73,5	73,8	74,-	74,4	74,6	74,7	74,8	74,9	75,-	75,-	75,-	74,9	74,8	74,7	74,6	74,4

FONDO \ FRENTE	13,00	13,50	14,00	14,50	15,00	15,50	16,00	16,50	17,00	17,50	18,00	18,50	19,00	19,50	20,00	20,50	21,00	21,50	22,00	22,50	23,00	23,50
8	173,3	172,6	171,8	171,1	170,4	169,7	168,9	168,2	167,5	166,8	166,1	165,4	164,6	163,9	163,2	162,5	161,8	161,-	160,3	159,6	158,9	158,2
9	163,4	162,7	162,-	161,3	160,7	160,-	159,3	158,6	157,9	157,3	156,6	155,9	155,2	154,5	153,9	153,2	152,5	151,8	151,1	150,5	149,8	149,1
10	156,4	155,8	155,1	154,5	153,9	153,2	152,5	151,9	151,2	150,6	149,9	149,3	148,6	148,-	147,3	146,7	146,-	145,4	144,7	144,1	143,4	142,8
11	150,5	149,9	149,2	148,6	148,-	147,4	146,7	146,1	145,5	144,9	144,2	143,6	143,-	142,4	141,7	141,1	140,5	139,9	139,2	138,6	138,-	137,-
12	144,6	143,9	143,4	142,8	142,2	141,6	140,9	140,3	139,7	139,1	138,5	137,9	137,3	136,7	136,1	135,5	134,9	134,3	133,7	133,1	132,5	131,9
13	139,6	139,-	138,4	137,9	137,3	136,7	136,1	135,5	135,-	134,4	133,8	133,2	132,6	132,1	131,5	130,9	130,3	129,7	129,1	128,6	128,-	127,4
14	135,6	135,1	134,5	133,9	133,4	132,8	132,3	131,7	131,1	130,6	130,-	129,4	128,5	128,3	127,7	127,2	126,6	126,-	125,5	124,9	124,4	123,8
15	131,7	131,1	130,6	130,-	129,5	128,9	128,4	127,8	127,3	126,8	126,2	125,7	125,1	124,6	124,-	123,5	122,9	122,4	121,8	121,3	120,7	120,2
16	128,7	128,2	127,6	127,1	126,6	126,-	125,5	125,-	124,4	123,9	123,4	122,8	122,3	121,7	121,2	120,7	120,1	119,6	119,1	118,5	118,-	117,5
17	124,8	124,2	123,7	123,2	122,7	122,2	121,6	121,1	120,6	120,1	119,6	119,-	118,5	118,-	117,5	117,-	116,4	115,9	115,4	114,9	114,4	113,9
18	122,8	122,3	121,7	121,2	120,7	120,2	119,7	119,2	118,7	118,2	117,7	117,2	116,6	116,1	115,6	115,1	114,6	114,1	113,6	113,1	112,6	112,-
19	119,8	119,3	118,8	118,3	117,8	117,3	116,8	116,3	115,8	115,3	114,8	114,3	113,8	113,3	112,8	112,3	111,8	111,3	110,8	110,3	109,8	109,3
20	116,8	116,3	115,8	115,4	114,9	114,4	113,9	113,4	112,9	112,5	112,-	111,5	111,-	110,5	110,-	109,5	109,1	108,6	108,1	107,6	107,1	106,6
21	114,8	114,4	113,9	113,4	112,9	112,5	112,-	111,5	111,-	110,5	110,1	109,6	109,1	108,6	108,2	107,7	107,1	106,7	106,2	105,8	105,3	104,8
22	112,9	112,4	111,9	111,5	111,-	110,5	110,-	109,6	109,1	108,6	108,2	107,7	107,2	106,8	106,3	105,8	105,4	104,9	104,4	103,9	103,5	103,-
23	110,9	110,4	110,-	109,5	109,-	108,6	108,1	107,6	107,2	106,7	106,3	105,8	105,3	104,9	104,4	104,-	103,5	103,-	102,6	102,1	101,7	101,2
24	108,9	108,4	108,-	107,5	107,1	106,6	106,2	105,7	105,3	104,8	104,4	103,9	103,5	103,-	102,6	102,1	101,7	101,2	100,7	100,3	99,8	99,4
25	106,9	106,5	106,-	105,6	105,2	104,7	104,2	103,8	103,4	102,9	102,5	102,-	101,6	101,1	100,7	100,2	99,8	99,4	98,9	98,5	98,-	97,6
26	104,9	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,3	101,9	101,4	101,-	100,6	100,1	99,7	99,3	98,8	98,4	98,-	97,5	97,1	96,6	96,2	95,8
27	103,-	102,5	102,1	101,7	101,3	100,8	100,4	100,-	99,5	99,1	98,7	98,3	97,8	97,4	97,-	96,5	96,1	95,7	95,2	94,8	94,4	94,-
28	102,-	101,5	101,1	100,7	100,3	99,8	99,4	99,-	98,6	98,2	97,7	97,3	96,9	96,5	96,-	95,6	95,2	94,8	94,3	93,9	93,5	93,1
29	100,-	99,6	99,2	98,7	98,3	97,9	97,5	97,1	96,7	96,2	95,8	95,4	95,-	94,6	94,2	93,7	93,3	92,9	92,5	92,1	91,7	91,3
30	99,-	98,6	98,2	97,8	97,4	96,9	96,5	96,1	95,7	95,3	94,3	94,5	94,1	93,6	93,2	92,8	92,4	92,-	91,6	91,2	90,8	90,4
31	97,6	97,2	96,8	96,4	96,-	95,6	95,2	94,8	94,4	94,-	93,6	93,1	92,7	92,3	91,9	91,5	91,1	90,7	90,3	89,9	89,5	89,1
32	96,3	95,9	95,5	95,1	94,7	94,3	93,9	93,5	93,1	92,7	92,3	91,9	91,5	91,1	90,7	90,3	89,9	89,5	89,1	88,7	88,3	87,9
33	95,1	94,7	94,3	93,9	93,6	93,2	92,8	92,4	92,-	91,6	91,2	90,8	90,4	90,-	89,6	89,2	88,8	88,4	88,-	87,6	87,2	86,8
34	94,-	93,6	93,3	92,9	92,5	92,1	91,7	91,3	90,9	90,5	90,1	89,7	89,3	89,-	88,6	88,2	87,8	87,4	87,-	86,6	86,2	85,8
35	92,9	92,5	92,1	91,7	91,3	90,9	90,5	90,1	89,8	89,4	89,-	88,6	88,2	87,8	87,4	87,1	86,7	86,3	85,9	85,5	85,1	84,7
36	91,8	91,4	91,-	90,6	90,2	89,9	89,5	89,1	88,7	88,3	88,-	87,6	87,2	86,8	86,4	86,-	85,7	85,3	84,9	84,5	84,1	83,8
37	90,7	90,3	89,9	89,5	89,2	88,8	88,4	88,-	87,7	87,3	86,9	86,5	86,1	85,8	85,4	85,-	84,6	84,3	83,9	83,5	83,1	82,8
38	89,7	89,3	88,9	88,6	88,2	87,8	87,4	87,1	86,7	86,3	86,-	85,6	85,2	84,8	84,5	84,1	83,7	83,3	83,-	82,6	82,2	81,9
39	88,7	88,3	88,-	87,6	87,2	86,9	86,5	86,1	85,7	85,4	85,-	84,6	84,3	83,9	83,5	83,2	82,8	82,4	82,1	81,7	81,3	80,9
40	87,8	87,4	87,1	86,7	86,4	86,-	85,6	85,2	84,9	84,5	84,2	83,8	83,4	83,1	82,7	82,3	82,-	81,6	81,2	80,9	80,5	80,1
41	86,9	86,5	86,2	85,8	85,5	85,1	84,7	84,4	84,-	83,7	83,3	82,9	82,6	82,2	81,8	81,5	81,1	80,8	80,4	80,-	79,7	79,3
42	86,1	85,8	85,4	85,-	84,7	84,3	84,-	83,6	83,3	82,9	82,5	82,2	81,8	81,5	81,1	80,7	80,4	80,-	79,7	79,3	79,-	78,6
43	85,2	84,9	84,5	84,2	83,8	83,5	83,1	82,7	82,4	82,-	81,7	81,3	81,-	80,6	80,3	79,9	79,6	79,2	78,8	78,5	78,1	77,8
44	84,3	84,-	83,6	83,3	82,9	82,6	82,2	81,9	81,5	81,2	80,8	80,5	80,1	79,8	79,4	79,1	78,7	78,4	78,-	77,7	77,3	77,-
45	83,5	83,2	82,8	82,5	82,2	81,8	81,5	81,1	80,8	80,4	80,1	79,7	79,4	79,-	78,7	78,3	78,-	77,6	77,3	76,9	76,6	76,2
46	82,9	82,5	82,2	81,8	81,5	81,1	80,8	80,4	80,1	79,7	79,4	79,1	78,7	78,4	78,-	77,7	77,3	77,-	76,6	76,3	76,-	75,6
47	82,2	81,8	81,5	81,1	80,8	80,5	80,1	79,8	79,4	79,1	78,7	78,4	78,1	77,7	77,4	77,-	76,7	76,3	76,-	75,7	75,3	75,-
48	81,5	81,1	80,8	80,4	80,1	79,8	79,4	79,1	78,8	78,4	78,1	77,7	77,4	77,1	76,7	76,4	76,-	75,7	75,4	75,-	74,7	74,3
49	80,7	80,3	80,-	79,7	79,3	79,-	78,7	78,3	78,-	77,7	77,3	77,-	76,6	76,3	76,-	75,6	75,3	75,-	74,6	74,3	74,-	73,6
50	79,8	79,4	79,1	78,8	78,5	78,1	77,8	77,5	77,1	76,8	76,5	76,1	75,8	75,5	75,1	74,8	74,5	74,1	73,8	73,5	73,1	72,8
51	79,4	79,1	78,7	78,4	78,1	77,7	77,4	77,1	76,7	76,4	76,1	75,8	75,4	75,1	74,8	74,4	74,1	73,8	73,4	73,1	72,8	72,5
52	78,8	78,5	78,1	77,8	77,5	77,2	76,8	76,5	76,2	75,8	75,5	75,2	74,9	74,5	74,2	73,9	73,5	73,2	72,9	72,6	72,2	71,9
53	78,1	77,8	77,4	77,1	76,8	76,5	76,1	75,8	75,5	75,2	74,8	74,5	74,2	73,9	73,5	73,2	72,9	72,6	72,2	71,9	71,6	71,3
54	77,5	77,2	76,9	76,5	76,2	75,9	75,6	75,2	74,9	74,6	74,3	74,-	73,6	73,3	73,-	72,7	72,3	72,-	71,7	71,4	71,1	70,7
55	76,9	76,6	76,3	75,9	75,6	75,3	75,-	74,7	74,3	74,-	73,7	73,4	73,1	72,7	72,4	72,1	71,8	71,5	71,1	70,8	70,5	70,2
56	76,3	76,-	75,7	75,4	75,1	74,7	74,4	74,1	73,8	73,5	73,1	72,8	72,5	72,2	71,9	71,6	71,2	70,9	70,6	70,3	70,-	69,6
57	75,8	75,5	75,2	74,9	74,6	74,2	73,9	73,6	73,3	73,-	72,7	72,4	72,-	71,7	71,4	71,1	70,8	70,5	70,1	69,8	69,5	69,2
58	75,2	74,9	74,6	74,3	74,-	73,7	73,3	73,-	72,7	72,4	72,1	71,8	71,5	71,2	70,8	70,5	70,2	69,9	69,6	69,3	69,-	68,7
59	74,7	74,4	74,1	73,8	73,5	73,2	72,9	72,6	72,2	71,9	71,6	71,3	71,-	70,7	70,4	70,1	69,8	69,4	69,1	68,8	68,5	68,2
60	74,2	73,9	73,6	73,3	73,-	72,7	72,4	72,1	71,8	71,5	71,1	70,8	70,5	70,2	69,9	69,6	69,3	69,-	68,7	68,4	68,1	67,8

FONDO \ FRENTE	24,00	24,50	25,00	25,50	26,00	26,50	27,00	27,50	28,00	28,50	29,00	29,50	30,00
8	157,4	156,7	156,-	155,3	154,5	153,8	153,7	152,2	151,6	150,9	150,2	149,5	148,7
9	148,4	147,7	147,1	146,4	145,7	145,-	144,3	143,5	143,-	142,3	141,6	140,9	140,2
10	142,1	141,5	140,8	140,2	139,5	138,9	138,2	137,4	136,9	136,3	135,6	135,-	134,3
11	136,7	136,1	135,5	134,9	134,2	133,6	133,-	132,2	131,7	131,1	130,5	129,8	129,2
12	131,3	130,7	130,1	129,5	128,9	128,3	127,7	126,9	126,5	125,9	125,3	124,7	124,1
13	126,8	126,2	125,7	125,1	124,5	123,9	123,3	122,6	122,2	121,6	121,-	120,4	119,8
14	123,2	122,7	122,1	121,5	121,-	120,4	119,8	119,1	118,7	118,1	117,6	117,-	116,4
15	119,6	119,1	118,5	118,-	117,4	116,9	116,3	115,6	115,2	114,7	114,1	113,6	113,-
16	116,9	116,4	115,9	115,3	114,8	114,2	113,7	113,-	112,6	112,1	111,6	111,-	110,5
17	113,3	112,8	112,3	111,8	111,3	110,7	110,2	109,5	109,2	108,7	108,1	107,6	107,1
18	111,5	111,-	110,5	110,-	109,5	109,-	108,5	107,8	107,4	106,9	106,4	105,9	105,4
19	108,8	108,3	107,8	107,3	106,8	106,3	105,8	105,2	104,8	104,3	103,8	103,3	102,8
20	106,1	105,6	105,2	104,7	104,2	103,7	103,2	102,6	102,2	101,7	101,3	100,8	100,3
21	104,3	103,9	103,7	102,9	102,4	101,9	101,5	100,8	100,5	100,-	99,5	99,1	98,6
22	102,5	102,1	101,6	101,1	100,7	100,2	99,7	99,1	98,8	98,3	97,8	97,4	96,9
23	100,7	100,3	99,8	99,4	98,9	98,4	98,-	97,4	97,-	96,6	96,1	95,7	95,2
24	98,9	98,5	98,-	97,6	97,1	96,7	96,2	95,6	95,3	94,8	94,4	93,9	93,5
25	97,1	96,7	96,2	95,8	95,4	94,9	94,5	93,9	93,6	93,1	92,7	92,2	91,8
26	95,3	94,9	94,5	94,-	93,6	93,1	92,7	92,1	91,8	91,4	91,-	90,5	90,1
27	93,5	93,1	92,7	92,3	91,8	91,4	91,-	90,4	90,1	89,7	89,2	88,8	88,4
28	92,6	92,2	91,8	91,4	90,9	90,5	90,1	89,5	89,2	88,8	88,4	88,-	87,5
29	90,8	90,4	90,-	89,6	89,2	88,7	88,3	87,8	87,5	87,1	86,7	86,3	85,8
30	89,9	89,5	89,1	88,7	88,3	87,9	87,5	86,9	86,6	86,2	85,8	85,4	85,-
31	88,7	88,3	87,9	87,5	87,1	86,6	86,2	85,7	85,4	85,-	84,6	84,2	83,8
32	87,5	87,1	86,7	86,3	85,9	85,5	85,1	84,6	84,3	83,9	83,5	83,1	82,7
33	86,4	86,-	85,6	85,2	84,8	84,4	84,-	83,5	83,2	82,9	82,5	82,1	81,6
34	85,4	85,-	84,7	84,3	83,9	83,5	83,1	82,6	82,3	81,9	81,5	81,1	80,7
35	84,4	84,-	83,6	83,2	82,8	82,4	82,-	81,5	81,3	80,9	80,5	80,1	79,7
36	83,4	83,-	82,6	82,2	81,8	81,5	81,1	80,6	80,3	79,9	79,5	79,2	78,7
37	82,4	82,-	81,6	81,2	80,9	80,5	80,1	79,6	79,3	79,-	78,6	78,2	77,8
38	81,5	81,1	80,7	80,4	80,-	79,6	79,2	78,8	78,5	78,1	77,7	77,4	77,-
39	80,6	80,2	79,8	79,5	79,1	78,7	78,4	77,9	77,6	77,2	76,9	76,5	76,1
40	79,8	79,4	79,-	78,7	78,3	77,9	77,6	77,1	76,8	76,5	76,1	75,7	75,3
41	79,-	78,6	78,2	77,9	77,5	77,1	76,8	76,3	76,1	75,7	75,3	75,-	74,6
42	78,2	77,9	77,5	77,2	76,8	76,4	76,1	75,6	75,4	75,-	74,6	74,3	73,9
43	77,4	77,1	76,7	76,4	76,-	75,6	75,3	74,8	74,6	74,2	73,9	73,5	73,1
44	76,6	76,3	75,9	75,6	75,2	74,9	74,5	74,1	73,8	73,5	73,1	72,8	72,4
45	75,9	75,5	75,2	74,9	74,5	74,2	73,8	73,4	73,1	72,8	72,4	72,1	71,7
46	75,3	74,9	74,6	74,2	73,9	73,5	73,2	72,8	72,5	72,2	71,8	71,5	71,1
47	74,6	74,3	74,-	73,6	73,3	72,9	72,6	72,1	71,9	71,6	71,2	70,9	70,5
48	74,-	73,7	73,3	73,-	72,7	72,3	72,-	71,5	71,3	71,-	70,6	70,3	69,9
49	73,3	72,9	72,6	72,3	71,9	71,6	71,3	70,8	70,6	70,3	69,9	69,6	69,2
50	72,5	72,1	71,8	71,5	71,2	70,8	70,5	70,1	69,8	69,5	69,2	68,8	68,5
51	72,1	71,8	71,5	71,1	70,8	70,5	70,1	69,7	69,5	69,1	68,8	68,5	68,1
52	71,6	71,2	70,9	70,6	70,3	69,9	69,6	69,2	68,9	68,6	68,3	68,-	67,6
53	70,9	70,6	70,3	70,-	69,7	69,3	69,-	68,6	68,3	68,-	67,7	67,4	67,-
54	70,4	70,1	69,8	69,4	69,1	68,8	68,5	68,1	67,8	67,5	67,2	66,9	66,5
55	69,9	69,5	69,2	68,9	68,6	68,3	67,9	67,5	67,3	67,-	66,7	66,3	66,-
56	69,3	69,-	68,7	68,4	68,1	67,7	67,4	67,-	66,8	66,5	66,1	65,8	65,5
57	68,9	68,6	68,2	67,9	67,6	67,3	67,-	66,6	66,3	66,-	65,7	65,4	65,1
58	68,3	68,-	67,7	67,4	67,1	66,8	66,5	66,1	65,8	65,5	65,2	64,9	64,6
59	67,9	67,6	67,3	67,-	66,6	66,3	66,-	65,6	65,4	65,1	64,8	64,5	64,1
60	67,4	67,1	66,8	66,5	66,2	65,9	65,6	65,2	65,-	64,7	64,3	64,-	63,7

FONDO EN METROS

FRENTE EN METROS

Aplicación de la tabla que antecede.

Su empleo es muy simple.

Pueden presentarse dos casos:

1°) El dato de una venta que conocemos, está dado en relación al lote ideal 11 mts. de frente por 30 mts. de fondo.

2°) El dato que conocemos, está dado en relación a una dimensión diferente al lote ideal.

En el primer caso se buscará el coeficiente que arroje la tabla para el lote buscado y se lo multiplica por el valor unitario del lote que conocemos.

En el segundo caso se reduce el valor unitario del lote conocido al valor del lote ideal, dividiendo el precio unitario por el coeficiente que le corresponde y luego se lo multiplica por el coeficiente que corresponde a las dimensiones del lote buscado.

Ejemplos: 1er. caso.

Se conoce el precio unitario $ 50 el m². de un lote de 11 m. de frente por 30 m. de fondo y se busca el valor unitario para un lote de 12,50 m. de frente por 40 m. de fondo.

Solución:

$$\left(\frac{\text{Precio unitario conocido} \times \text{coefic. lote buscado}}{\text{coeficiente lote conocido}}\right) = \text{precio unitario buscado}$$

El precio unitario conocido, es $ 50.00.

El coeficiente para el lote conocido, lo buscamos en la tabla, en la línea horizontal correspondiente a fondos, en 30 m. de fondo, y en las verticales a frente de 11 metros, y encontramos el coeficiente 100, (lógico dado que se trata del lote normal y que fué el punto de partida para el estudio de la tabla).

El coeficiente para el lote buscado, lo encontramos en la tabla en el cruce de la línea horizontal correspondiente a 40 m. de fondo y la vertical correspondiente a 12,50 de frente y resulta ser 88,2.

Reemplazando los valores obtenemos:

$$\frac{\$\ 50 \times \text{coef. } 88{,}2}{\text{coef. } 100} = 44{,}10$$

Respuesta: El precio unitario buscado para el lote de 12,50 m. × 40 m. será $ 44.10 m/n.

2° caso.

Se conoce el valor unitario de un lote de 9.50 m. de frente por 16 de fondo, el que es de $ 50 y se desea conocer el de otro lote, de 15 m. de frente por 10 m. de fondo.

Solución:

$$\left(\frac{\text{Precio unitario conocido} \times \text{coefic. lote buscado}}{\text{coeficiente lote conocido}}\right) = \text{precio unitario buscado.}$$

Buscamos los coeficientes en la tabla en la misma forma que para el caso anterior. Claro está que siendo el lote conocido de dimensiones distintas al lote normal el coeficiente ya no será 100; en nuestro caso resulta ser 128,3 y el correspondiente al lote buscado resulta ser 153,9.

Reemplazando los valores obtenemos:

$$\frac{50 \times \text{coefic. } 153{,}9}{128{,}3} = 59{,}97$$

Respuesta: El precio unitario buscado para el lote de 9,50 × 16 es de $ 59,97 m/n.

Tablas adoptadas por la Comisión Tasadora de la Administración de Contribución Territorial para la revaluación de la propiedad de la Capital Federal en 1937.

Como dato ilustrativo reproducimos las tablas que emplea la Administración de Contribución Territorial.

Para los **terrenos con frente a una calle,** aceptó como "lote ideal" el de 10 varas o sea de 8m66 de frente por 25m98 de fondo y preparó una tabla con los siguientes coeficientes

FONDO	FRENTES									
	De 5 a 6 mts.	Hasta 7 mts.	Hasta 8 mts.	Hasta 9 mts.	Hasta 10 mts.	Hasta 11 mts.	Hasta 12 mts.	Hasta 13 mts.	Hasta	Hasta 15 mts.
Hasta 10 mts.	0.93	1.05	1.15	1.25	1.265	1.28	1.30	1.33	1.36	1.40
„ 12 „	0.92	1.035	1.135	1.235	1.25	1.27	1.29	1.315	1.345	1.385
„ 14 „	0.905	1.015	1.11	1.2	1.22	1.24	1.26	1.28	1.31	1.35
„ 16 „	0.89	0.99	1.08	1.17	1.185	1.20	1.22	1.24	1.275	1.32
„ 18 „	0.87	0.97	1.055	1.14	1.16	1.175	1.19	1.215	1.24	1.285
„ 20 „	0.855	0.945	1.03	1.11	1.125	1.14	1.16	1.18	1.21	1.25
„ 22 „	0.84	0.925	1.005	1.08	1.095	1.11	1.13	1.15	1.18	1.22
„ 24 „	0.825	0.91	0.98	1.055	1.07	1.09	1.11	1.125	1.15	1.19
„ 26 „	0.81	0.89	0.96	1.025	1.04	1.055	1.075	1.095	1.125	1.16
„ 28 „	0.795	0.87	0.935	1.—	1.015	1.03	1.05	1.075	1.1	1.135
„ 30 „	0.78	0.855	0.915	0.975	0.99	1.005	1.025	1.05	1.075	1.105
„ 32 „	0.765	0.835	0.895	0.95	0.965	0.98	1.—	1.025	1.05	1.08
„ 34 „	0.755	0.82	0.875	0.925	0.945	0.96	0.98	1.—	1.025	1.055
„ 36 „	0.74	0.805	0.85	0.90	0.915	0.93	0.95	0.975	1.—	1.025
„ 38 „	0.725	0.785	0.83	0.88	0.895	0.91	0.925	0.95	0.98	1.05
„ 40 „	0.715	0.77	0.81	0.855	0.87	0.89	0.905	0.925	0.95	0.975
„ 45 „	0.695	0.745	0.785	0.82	0.835	0.85	0.87	0.895	0.92	0.94
„ 50 „	0.665	0.71	0.74	0.77	0.785	0.80	0.82	0.84	0.865	0.89
„ 55 „	0.635	0.675	0.70	0.72	0.735	0.75	0.77	0.79	0.81	0.835
„ 60 „	0.61	0.64	0 66	0.675	0.69	0.71	0.725	0.745	0.765	0.785
„ 70 „	0.57	0.595	0.61	0.625	0.635	0.65	0.665	0.68	0.70	0.72
„ 100 „	0.55	0.57	0.585	0.60	0.61	0.62	0.635	0.65	0.665	0.68

Para los **terrenos en esquina** adoptó la siguiente tabla:

Para hallar el valor de la unidad métrica, partiendo de la relación 1, en base a la superficie y las relaciones de las medidas de los frentes y valores básicos de cada cuadra.

SUPERFICIE DEL TERRENO	RELACIÓN DE LAS MEDIDAS DE LOS FRENTES	RELACIÓN DE VALORES BÁSICOS SOBRE LAS DOS CUADRAS									
		1	0.9	0.8	0.7	0.6	0.5	0.4	0.3	0.2	0.1
A.	AIV = 5/1 = 5.	1.5	1.45	1.4	1.35	1.3	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05
	AIII = 4/1 = 4.	1.53	1.4786	1.4272	1.3758	1.3244	1.273	1.2216	1.1702	1.1189	1.0674
	AII = 3/1 = 3.	1.58	1.527	1.474	1.421	1.368	1.315	1.262	1.209	1.156	1.103
	AI = 2/1 = 2.	1.6	1.5464	1.4928	1.4392	1.3756	1.332	1.2784	1.2248	1.1712	1.1176
Hasta 225 M.²	A = 1/1 = 1.	1.5	1.45	1.4	1.35	1.3	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05
	AI = 1/2 = 0.5	—	1.3775	1.33	1.2825	1.235	1.1875	1.14	1.0925	1.0450	0.9975
	AII = 1/3 = 0.33	—	1.3050	1.26	1.2150	1.17	1.125	1.08	1.0350	0.99	0.9450
	AIII = 1/4 = 0.25	—	1.2326	1.19	1.1475	1.105	1.0625	1.02	0.9775	0.935	0.8925
	AIV = 1/5 = 0.2	—	1.1600	1.12	1.08	1.04	1.	0.96	0.92	0.88	0.84
B.	BIV = 5/1 = 5.	1.49	1.46	1.42	1.39	1.36	1.32	1.29	1.25	1.22	1.18
	BIII = 4/1 = 4.	1.46	1.43	1.39	1.3310	1.32	1.29	1.26	1.22	1.19	1.15
	BII = 3/1 = 3.	1.43	1.3970	1.3640	1.36	1.2980	1.265	1.2320	1.1990	1.1660	1.1330
	BI = 2/1 = 2.	1.36	1.3335	1.3020	1.2705	1.2390	1.2075	1.1760	1.1445	1.1130	1.0815
Más de 225 a 400 M.²	B = 1/1 = 1.	1.3	1.27	1.24	1.21	1.18	1.15	1.12	1.09	1.06	1.03
	BI = 1/2 = 0.5	—	1.2065	1.1780	1.1495	1.211	1.0925	1.064	1.0355	0.954	0.9785
	BII = 1/3 = 0.33	—	1.1430	1.1160	1.0890	1.062	1.035	1.008	0.9810	1.0070	0.9270
	BIII = 1/4 = 0.25	—	1.0795	1.0540	1.0285	1.003	0.9775	0.952	0.9265	0.901	0.8755
	BIV = 1/5 = 0.2	—	1.0160	0.9920	0.9680	0.944	0.92	0.896	0.8720	0.848	0.8240
C.	CIV = 5/1 = 5.	1.38	1.362	1.344	1.326	1.3080	1.29	1.2720	1.254	1.2360	1.218
	CIII = 4/1 = 4.	1.32	1.30525	1.288	1.27075	1.2535	1.23625	1.2190	1.20175	1.1845	1.16725
	CII = 3/1 = 3.	1.26	1.24850	12320	1.2155	1.1990	1.1825	1.1660	1.14950	1.1330	1.1165
	CI = 2/1 = 2.	1.2	1.19175	1.1760	1.16025	1.1445	1.12875	1.1130	1.09725	1.0815	1.06575
Más de 400 a 625 M.²	C = 1/1 = 1.	1.15	1.135	1.12	1.105	1.09	1.075	1.06	1.045	1.03	1.015
	CI = 1/2 = 0.5	—	1.07825	1.064	1.04975	1.0355	1.02125	1.007	0.99275	0.9785	0.96425
	CII = 1/3 = 0.33	—	1.021150	1.008	0.99450	0.9810	0.9675	0.954	0.94050	0.9270	0.91350
	CIII = 1/4 = 0.25	—	0.96475	0.952	0.93925	0.9265	0.91375	0.919	0.88825	0.8755	0.86275
	CIV = 1/5 = 0.2	—	0.908	0.896	0.884	0.8720	0.86	0.8480	0.836	0.8240	0.812
D.	DIV = 5/1 = 5.	1.26	1.254	1.2480	1.242	1.2360	1.23	1.224	1.218	1.2120	1.206
	DIII = 4/1 = 4.	1.23	1.20175	1.196	1.19025	1.1845	1.17875	1.17303	1.16725	1.1615	1.15575
	DII = 3/1 = 3.	1.17	1.14950	1.144	1.1385	1.1330	1.1275	1.1220	1.1165	1.1110	1.1055
	DI = 2/1 = 2.	1.11	1.09725	1.0920	1.08675	1.0815	1.07625	1.0710	1.06575	1.0605	1.05525
Más de 625 a 900 M.²	D = 1/1 = 1.	1.05	1.045	1.04	1.035	1.03	1.025	1.02	1.015	1.01	1.005
	DI = 1/2 = 0.5	—	0.99275	0.9880	0.98325	0.9785	0.97375	0.9690	0.96425	0.9595	0.95475
	DII = 1/3 = 0.33	—	0.94050	0.936	0.93150	0.9270	0.9225	0.9180	0.91350	0.9090	0.90450
	DIII = 1/4 = 0.25	—	0.88825	0.884	0.87975	0.8755	0.87125	0.8670	0.86275	0.8585	0.85425
	DIV = 1/5 = 0.2	—	0.836	0.832	0.828	0.8240	0.82	0.816	0.812	0.8080	0.804

Y aplicó las normas que se detallan a continuación:

Para terrenos con frente a una calle.

Artículo 1º — La tabla considera lotes entre líneas prácticamente paralelas y cuando su incidencia con la línea municipal no sea la normal, se tomará como frente, la menor distancia entre aquellas.

Art. 2º — En los casos en que el terreno tuviera martillos a favor, se asignará a la superficie de esa parte, la mitad del coeficiente.

Art. 3º —Los terrenos cuyas dos medidas de fondo sean distintas o tuviesen martillos en contra, se aplicará el coeficiente que corresponda a la medida de fondo mayor.

Art. 4º — Se considerará únicamente como martillo, cuando éste exceda de un metro en su menor dimensión.

Art. 5º — Cuando los terrenos tengan un frente que exceda del determinado en esta tabla o con salida a dos o más calles, se considerarán divisibles en las condiciones más favorables para su mayor valor, aplicándose los coeficientes que correspondan.

Art. 6º — Los terrenos de forma irregular que no sea posible encuadrarlos para la aplicación de esta tabla, así como los que tengan un mayor fondo de cien metros, serán considerados directamente por la Comisión Tasadora.

Para terrenos con frente a dos calles que formen esquina.

Artículo 7º — Esta tabla comprende a terrenos de esquina que tengan una superficie no mayor de 900 metros cuadrados, sean prácticamente regulares y cuya medida angular esté entre los 60º y 120º.

Art. 8º — Cuando los terrenos de esquina tengan una superficie que exceda de 900 metros cuadrados, se considerarán divisibles, aplicándoseles las tablas respectivas.

Art. 9º — Las esquinas que tengan valores excepcionales por razones de ubicación comercial, así como también las excluídas en el artículo séptimo serán consideradas directamente por la Comisión Tasadora.

Art. 10. — La **relación de las medidas de los frentes,** se establecerá por el cuociente que resulte tomando como dividendo la medida del frente de la calle de mayor valor.

Art. 11. — La **relación de los valores** básicos, será el cuociente que resulte, tomando como dividendo el menor valor.

Art. 12. — Para la aplicación de los valores básicos y de las medidas de frente, se tomará la relación de la tabla más próxima.

Disposición general.

Artículo 13. — Cuando el valor de la unidad métrica, resultante de la aplicación de estas tablas, alcance hasta:

$	10.—	se redondeará	en	$	0.20
$	50.—	„ „	„	„	0.50
$	100.—	„ „	„	„	1.—
$	500.—	„ „	„	„	5.—
$	1000.—	„ „	„	„	10.—

En la práctica, la aplicación estricta de la tabla para esquinas provocó algunas críticas, pero ello se debió a la falta de elasticidad de criterio en su aplicación. Debió aceptarse como base esos coeficientes para valores céntricos y aceptar un aumento para las esquinas excepcionales y una disminución para las zonas excéntricas.

c) Influencia de la superficie del lote.

La influencia de la superficie, es una resultante de sus dimensiones (influencia que analizamos por separado) pero además, la superficie influye en el valor unitario, pues al aumentar aquella, aumenta el monto de la operación.

Sabemos por economía, que la oferta y la demanda son los dos factores básicos en la valorización: a mayor oferta, disminución de precios y por lo contrario, a mayor demanda, aumento de precios.

Esto es un principio que no necesita demostración por muy sabido y basta para observarlo, analizar las ventas de grandes loteadas y las de lugares en los que se ha realizado alguna obra pública de expropiación y que presente una gran cantidad de propiedades en venta, en condiciones parecidas; la gran oferta hace bajar el precio de cada uno. Un ejemplo reciente lo tenemos en la Av. Corrientes de Callao a Leandro N. Alem en que (a pesar de ser, probablemente, la calle de más porvenir comercial) sus valores no están en relación a su futuro.

Otro factor lógico es que "cuanto mayor es la importancia de un negocio, menor es el número de capitalistas interesados en él" o lo que es lo mismo decir "siendo pequeña la inversión de capital, es grande el número de interesados, y aumentando la demanda, aumenta la competencia y los precios suben".

Esta es la base del éxito de las ventas en mensualidades y a plazos en general.

Los pequeños lotes, se venden mejor que los grandes, por la misma razón: siendo muchas las personas que pueden hacer un desembolso pequeño, aumenta la demanda.

Se observa sin embargo en los últimos tiempos, y para los terrenos centrales, bien situados, un hecho que anula en parte este axioma y es el interés que en algunos casos existe por terrenos que permitan levantar en ellos edificios importantes: casas de renta grandes, cinematógrafos gigantescos, etc. Es el fenómeno que los americanos llaman "plotted" (de "plot": parcela, lote) y que hace agrupar dos o tres lotes pequeños para obtener un lote de dimensiones grandes.

El caso siendo aislado, no puede generalizarse, pero explica a veces el alto precio obtenido en un caso de "plotting".

Además, el antiguo criterio de no habitar los departamentos interiores, está dando hoy paso al criterio opuesto, apreciándose el silencio y la tranquilidad de que se goza en los departamentos interiores. Los lotes profundos, sufrían antes un castigo grande en su precio, castigo que hoy no aparece siempre, o bien aparece atenuado.

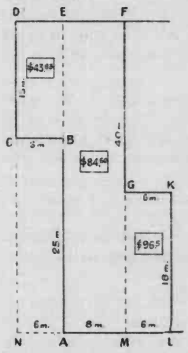
Resumiendo, aceptaremos que se debe castigar el valor en los "blocs". Para las "grandes superficies" es lógico presumir, como una base para el cálculo, que ellas son adquiridas por personas que emplean su capital en inversiones de especulación de tierra, a la espera de su valorización, o bien para lotearla y obtener así un beneficio. Se debe pues, al comparar el valor unitario para un lote pequeño con otro de grandes superficies, tener en cuenta ese factor y aumentar el valor para el pequeño, de un 10 a 20 % que es el margen que se puede calcular por beneficio del "revendedor". Se adoptará un porcentaje mayor, cuando sean mayores los riesgos.

En el caso en que se deba prever la apertura de calles para el futuro loteo, se descontará de la superficie total, la superficie a asignar a esas calles, cuyo costo recargará sobre la superficie "vendible" (ver más adelante en el análisis de las ventas en mensualidades).

d) Influencia de la regularidad de la forma.

Es indiscutible, que un terreno regular se presta a una fácil distribución del edificio, sin buscar artificios constructivos para disimular las falsas escuadrías. Es, pues, lógico que el valor de un terreno regular sea superior al de forma irregular y que, cuanto más irregular sea el terreno, menor valor tenga. Para uniformar criterios de apreciación de la influencia de la irregularidad, se pueden establecer las siguientes normas para terrenos de formas irregulares.

Aceptada la aplicación de la tabla que proponemos, en pág. 26, con la fórmula Hoffman, busquemos su aplicación a terrenos de forma irregular.



Supongamos cinco casos generales:

1°) con martillos y resto regular.
2°) frente y fondo en falsa escuadra.
3°) con laterales en falsa escuadra.
4°) con martillos al fondo.
5°) liberaciones y divisiones.

1er. caso. — Con martillos y el resto regular. — Supongamos un terreno de forma irregular A B C D F G K L A de dimensiones indicadas en el croquis y cuya superficie podemos descomponer así:

Una fracción A E F M de 320 m²; otra al frente M G K L de 108 m²; otra de martillo al fondo B C D E de 90 m²; y aceptaremos que el precio para esa ubicación sea de $ 100 el m² para un lote de 10 × 30 m. de fondo.

La primera fracción A E F M no presenta dificultad pues es el caso común, y aplicaremos el criterio aceptado. El valor unitario de $ 100 debe ser relacionado al fondo de 40 mts. y frente de 8 m. Aplicando la tabla hallamos los coeficientes

$$\frac{100 \times 84.2}{99.5} = \$\ 84{,}6 \text{ el m}^2$$

Siendo la superficie de 320 m² la fracción vale 84,6 × 320 = $ 27,072.

La segunda fracción M G K L está ubicada sobre el frente y tiene solo 6 m. de frente por 18 metros de fondo. Relacionemos con la tabla al precio de $ 100 y obtenemos $\frac{100 \times 96{,}1}{99.5} = 96{,}5$. El precio unitario será, pues, $ 96,5.

Su superficie siendo 108 m², su valor será = 96,5 × 108 = $ 10.422.

Para la tercera fracción B C D E tomaremos primero el valor del lote N D E A de 6 x 40 mts. de fondo y le descontaremos el valor N C B A de solo 25 mts. de fondo. Tendremos los siguientes precios unitarios a aplicar:

1° para 40 mts. de fondo $\frac{100 \times 68{,}7}{99{,}5} = \$\ 69.00$ el m².

2° „ 25 „ „ „ $\frac{100 \times 83{,}7}{99{,}5} = \$\ 84.10$ el m².

La superficie será C D E B = N D E A — N C B A y su valor sería

C D E B = (240 × 69.00) — (150 × 84.10) = 16.560 — 12.615 = $ 3.945.

Queda pues para esa fracción un valor de $ 3.945 que dividido por su superficie (3.945 ÷ 90) nos da un promedio unitario de $ 43,83 el m².

Luego el valor total del terreno: $ 27.072 + 10.422 + 3.945 = $ 41.439 y el valor promedio del metro cuadrado será de $ 80,00.

Comparemos los valores unitarios de las 3 fracciones $ 96,5; $ 84,60; $ 43,83 y veremos que guardan relación lógica entre ellos.

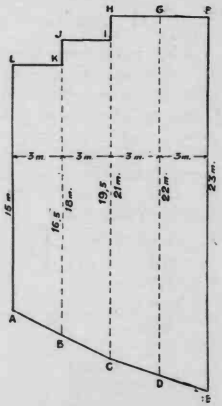
Analizando los casos de los martillos a favor (casos de la fracción C D E B) hemos observado que la variación de precio en relación al lote de forma regular, oscila entre la 1/2 y los 2/3 de éste, siempre que se trate de los casos digamos, normales o sea de dimensiones útiles y no exageradas. Para el caso que hemos estudiado; aplicaríamos sobre $ 84.60 la 1/2 y obtendríamos $ 42.30 que es muy aproximado a los $ 43.80 obtenidos con la tabla.

2° caso. — Terreno con frente y fondo en falsa escuadra e irregular. — Sea el terreno A B C D E F H I J K L con las dimensiones de croquis y precio para el lote ideal, de $ 100.

Subdividiremos el lote en fracciones pequeñas (3 m.) y calcularemos el precio de cada una en relación a su fondo, tomando la dimensión mayor para determinar en cada fracción el coeficiente de acuerdo a la tabla del Ing. Rebuelto (considera solo las diferencias de fondo):

Fracción	Fondo	Superficie	Coeficiente	Val. Unit.	Precio
ABKL	m. 16,5	m². 47,25	1,26	$ 126	$ 5.953
BCIJ	„ 19,5	„ 56,25	1,18	„ 118	„ 6.637
CEFH	„ 23	„ 132,00	1,12	„ 112	„ 14.784
Total Superficie		m² 235,50	Precio total		$ 27.374

Término medio por metro cuadrado $= \frac{27.374}{235{,}5} = \$\ 116{,}24$

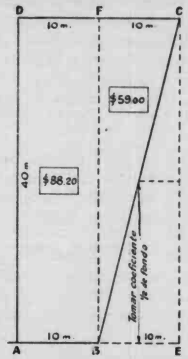


Si se hubiesen tomado las medias aritméticas, se hubiese tenido:
(47,25 x 1,33) + (56,25 x 1,24) + (132 x 1,16) = 28.571,25 y un término medio por metro cuadrado $\frac{28.571{,}25}{235{,}5} = \$\ 121{,}32$ el m². en vez de $ 116.24.

En el caso de que la falsa escuadra del frente fuera muy pronunciada, como ese factor haría perder superficie útil al querer construir sobre esa línea, sería lógico castigar el precio, tomando para todo el terreno, el coeficiente que correspondería a la línea de mayor fondo.

3er. caso. — Los laterales son en falsa escuadra. — Supongamos el terreno A B C D irregular y de dimensiones según croquis y aceptemos como para el primer caso un valor para el lote normal 11 x 30 de $ 100 el m².

Ese terreno podemos descomponerlo en las fracciones A B F D y B C F de superficies de 400 m². y 200 m². respectivamente.



La primera fracción aplicando nuestra tabla daría un valor de:

$$\left(\frac{100 \times 88{,}2}{100}\right) \times 400 \text{ m}^2 = \$\ 35.280$$

Para la fracción B C F debe considerarse que no tiene salida sino por la fracción anterior; es justo, pues, aceptar que su precio unitario debe ser inferior. Se podría aceptar un tanto por ciento de castigo, pero como sería difícil apreciarlo en cada caso en relación al fondo, se propone aceptar el temperamento siguiente:

Se calcula el valor de la fracción B E C F y se le resta el valor de B E C calculado al coeficiente correspondiente a la mitad del fondo total, así tendríamos:

Valor B C F = Valor B E C F — Valor B E C

$$\text{Valor BCF} = \left[400 \times \left(\frac{100 \times \text{coef. } 88{,}2}{100}\right)\right] - \left[200 \times \left(\frac{100 \times \text{coef. } 117{,}4}{100}\right)\right] =$$

$$= 35.280 - 23.480 = \$\ 11.800$$

El valor unitario resulta así: $\frac{11.800}{200} = \$\ 59{,}00$ por m².

El total del terreno vale:

$$\begin{array}{r} \$\ 35.280 \\ \$\ 11.800 \\ \hline \$\ 47.080 \end{array}$$

Siendo la superficie total 600 m². resulta un precio unitario medio de $\frac{47.080}{600} = \$\ 78{,}46$ o sea solo un 10 % menos del precio que le correspondería al lote normal, lo que resulta poco dada la forma del terreno.

Este temperamento lo aceptaremos solo cuando la falsa escuadra sea muy pequeña, pero en los casos como el del ejemplo, corresponde aplicar el criterio que indicamos a continuación.

Siendo que el triángulo B C F no tiene frente, debe considerársele como

si fuera fondo del lote A B D F y de acuerdo al criterio de la fórmula de Hoffmann, valdría la ½ de éste.

En el ejemplo citado tendríamos pues:

valor unitario para 11 x 30 = $ 100

valor unitario para A B D F = $ 88,20 y para la fracción = $ 35,280

valor unitario para B C F = $\frac{88.20}{2} = \$\ 44.10$ y para la fracción = 44,10 x 200 = $ 8.820.

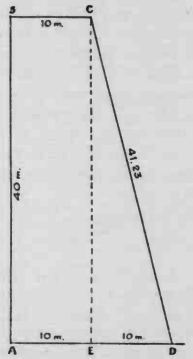
El valor del lote total A D C B será (35.280 + 8.820) = $ 44.100 lo que representa un promedio para el total de $ 73,50 el metro cuadrado.

En el caso de que la línea lateral fuera exageradamente oblicua se establecería además, a juicio del perito, un porcentaje de depreciación del valor unitario, considerando que la línea muy oblicua obliga a pérdidas de superficies útiles y a recursos constructivos que encarecen el edificio, o bien, lo que es más lógico, aceptaremos la aplicación de la regla de Hoffmann y consideraremos ese triángulo con el mismo criterio que si fuera un fondo del rectángulo y le asignaremos la ½ del valor de éste.

Variante: La falsa escuadra va desde el frente hacia el fondo.

Calculemos con los datos del caso anterior, el valor del rectángulo A B C E, o sea $400 \times \left(\frac{100 \times 88.2}{100}\right) = \$\ 35.280$

La fracción E C D la consideramos (a los fines de hallar el coeficiente),



como si fuera un rectángulo, pero de 41,2 de fondo y obtenemos coeficiente 87,3.

Luego 200 m. $\times \left(\frac{100 \times 87{,}3}{100}\right) = \$\ 17.460.$

El valor total del lote será:

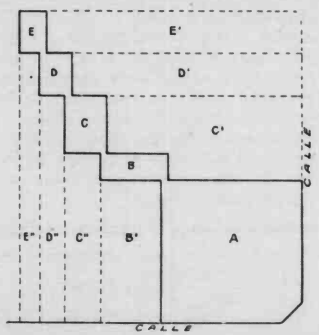
$$\begin{array}{r} \$\ 35.280 \\ \$\ 17.460 \\ \hline \$\ 52.740 \end{array}$$

que representa un promedio de $ 87,90 en vez de $ 88,70, lo que es aceptable, pues si bien el costado dificulta su aprovechamiento para la construcción por la falsa escuadra, en cambio la propiedad presenta gran extensión de la fachada.

4º caso. — Con martillos al fondo. — Citamos un caso poco frecuente, pero interesante, por el criterio aplicado. Se trata de una propiedad de forma irre-

gular formada por el lote A y los martillos B, C, D y E que se unen entre ellos por un ángulo como indica el croquis. Lógicamente estos martillos, aunque unidos a A, no pueden considerarse como integrando su superficie; su valor es pequeño.

Las fracciones B a E son problablemente sobrantes de fondo de los lotes que tienen salida sobre las calles laterales, lotes que llamaremos B', C', D', E' y C", D" y E".



En un juicio de expropiación se planteó el asunto en forma lógica, aceptando que como las fracciones de los martillos no pueden ser vendidas actualmente, se debía calcular un tiempo prudencial para que las propiedades linderas se reconstruyeran (20 años) y suponer que en ese entonces se anexarían a ellas. Se les calcula actualmente como martillos al fondo de los lotes B', C' o C" — D' o D" — E' o E" y el valor que resulte, se considera que queda improductivo por 20 años, al cabo de los cuales se venderán al valor calculado hoy. Hay, pues, que aplicar la fórmula que conocemos $P\ (1 + r)^n = V$ en que V será el valor a dar en la tasación, calculando P (precio actual) más intereses acumulados en 20 años.

5° caso. — Liberaciones y divisiones. — La teoría de Hoffmann la aplicaremos ventajosamente en los casos de divisiones y liberaciones de fracciones a los fondos.

Sea por ejemplo, el caso de una propiedad que mide 12 mts. de frente por 36 de fondo y de la cual se desea liberar una fracción (N) de 12 mts. al fondo, sabiendo que el valor del metro para un lote vecino que mide 10 x 24 es de $ 90.

El valor de la fracción B C D E será igual a la diferencia entre los valores de A C D F (lote entero M N) y la fracción A B E F (lote remanente M después de quitarle el fondo N).

fracción N = (total M N — remanente M)

El valor lote total M N, lo determinamos en base al dato de $ 90 conocido para 10 x 24. Aplicando la tabla obtenemos que el valor del metro es igual a

$$\frac{90 \times 92.5}{109.4} = \$\ 76$$

luego el valor del lote de 432 m². = $432 \times 76 = \$\ 32.832,00$

Para el remanente M, el valor del metro será:

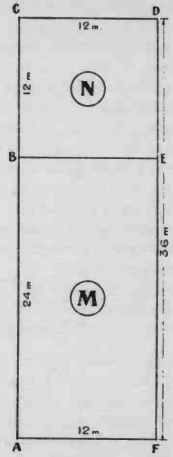
$$\frac{76 \times 109.8}{92,5} = \$\ 90.20$$

y para la superficie de 288 m². el valor será $288 \times 90,2 = \$\ 25.977,60$

Luego, valor del lote N será por diferencia, igual a $ 6.854,40

La fracción B C D E vale $ 6.854,40, sea el $m^2 = \frac{6854}{144} = \$\ 47,5$.

Para los terrenos en las ciudades del interior, la tabla no es de aplicación estricta, pues siendo que hemos tomado como base de cálculos, el lote normal con dimensiones 11 x 30, y que en el interior los lotes normales son de mayor



fondo, debería hacerse una tabla con lote normal de 10 x 40. En la práctica se puede aplicar sin embargo la tabla y a sus resultados agregarle al valor obtenido un 10 % en más.

e) La ubicación respecto a la bocacalle (esquinas).

Es indudable que los terrenos en esquina valen más que aquellos que no gozan de esa ubicación. Varios son los factores que influencian y justifican esa diferencia; unos aumentando y otros disminuyendo el interés por esos lotes.

Entre los factores favorables encontramos:

a) mayor "capacidad de edificación" (ver más adelante capítulo "valor potencial" al exigir los reglamentos de construcción, menor superficie para patios y al permitir mayor altura de edificación), debiéndose agregar la facilidad de obtener una buena distribución de plano, por la facilidad de levantar un edificio con luz y aire, dada la mayor extensión de su desarrollo.

b) en el piso bajo, se obtiene mayor renta en la locación de los locales, por presentar mayor extensión de fachada, sea de vidrieras de exposición, que es lo que interesa al comerciante para ofrecer su mercadería. A este respecto cabe establecer una pequeña diferencia en la locación de cada una de las cuatro esquinas de una bocacalle, motivada sea por la orientación del terreno o por la dirección del tráfico (los carteles de anuncio se ven más en tal o cual dirección) sea por el estacionamiento de vehículos en tal o cual lado, etc.

c) por la misma regla de Hoffmann, el terreno al frente tiene más valor que al interior.

Hay algunos factores desfavorables:

a) la mayor extensión de la fachada recarga el costo de la construcción: revoques costosos, vidrieras, etc., derechos de construcción, veredas, etc.

b) el frente estando más expuesto a los factores climáticos, según la orientación del lote, sufrirá, o frío por las corrientes de aire, o gran insolación sobre dos frentes.

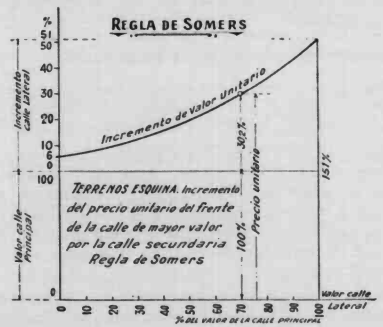
c) el costo del pavimento recarga el costo del terreno resultando a veces muy oneroso.

d) en las zonas o barrios de familias, el factor de alquiler del local de la esquina no influye mayormente, y en cambio resultan gravosas las cargas fiscales, (en la mayoría de los municipios se calculan en relación a la extensión de la fachada) anulando el interés por las esquinas, que se cotizan al mismo precio que en centro de cuadra.

Se debe, pues, en cada caso pesar las ventajas e inconvenientes para apreciar el porcentaje de aumento a aplicar, pudiendo llegar a aceptarse en algunos casos que los factores favorables a) y b) no entran a influenciar y en cambio, se han de aplicar los desfavorables a), c) y d). El criterio del perito aconsejará la adopción del porcentaje.

Algunos autores aconsejan la adopción de fórmulas para calcular el valor de los lotes de esquina, en relación al lote de "fondo normal", ubicado "no en esquina", y sobre la calle de más valor. Citaremos el:

Método de Somers. — Este método nos es descripto por el Ing. Luis A. Roca, quien dice: En las esquinas, la prueba real que evidencia su valor, es la condición de devengar renta o capacidad rentística, por las diferentes circunstancias que concurren en cada caso, ya sea la convergencia de dos calles de importancia comercial, el sentido del tráfico, la orientación o vecindad de determinados establecimientos públicos o privados.



La influencia del sobreprecio de la esquina se extiende en toda la extensión del inmueble. Se observa que si el propietario construye un edificio en la totalidad del frente, beneficiará la totalidad del terreno, pero si construyese varios edificios independientes, solo sería beneficiado uno de ellos exclusivamente y los otros tendrían el valor ordinario del resto de la cuadra. También se ha observado que si un lote que tiene 30 o 40 pies de frente por una calle, y por otra una dimensión normal, con iguales valores unitarios por los frentes

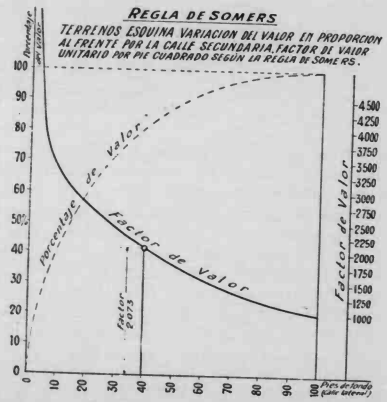
de ambas calles, el lote esquina vale más del doble del precio de un lote de forma normal con igual extensión a lo largo de cualquiera de las calles.

Una serie de comprobaciones han sugerido la posibilidad de establecer un sistema que sirviese de guía o control de valores, también en los terrenos esquinas. Mr. W. A. Somers determinó con su procedimiento, el valor de un terreno esquina de 100 pies por 100 pies acumulando al precio de la unidad de superficie sobre la calle más valiosa, un tanto por ciento adicional, derivado del precio de la calle secundaria, porcentaje que estableció de acuerdo a la tabla de incremento de valor unitario que se reproduce en la tabla formada con las cifras arrojadas por la estadística de ventas normales registradas durante largo tiempo. Siendo 100 el valor de la calle principal y estableciendo el valor de la calle lateral en % del valor de la primera.

TABLA

Regla de Somers. Incremento del valor de las esquinas. Medidas normales 100 x 100 pies. Valor de la calle principal 100

Valor calle lateral %	Incremento % valor calle principal	Valor calle lateral %	Incremento % valor calle principal
0	6.00	550	23,10
50	7,10	600	25,20
100	8,30	650	27,70
150	9,90	700	30,20
200	11,10	750	33,20
250	12,60	800	36,20
300	14,10	850	39,70
350	15,70	900	43,20
400	17,30	950	47,10
450	19,10	1000	51,00
500	21,00		



En el diagrama de la figura se anotan en las ordenadas el precio unitario del terreno (100) para lotes de fondo normal con frente a la calle principal y se acumulan los incrementos motivados por el precio frente a la otra calle, en % correlativamente a cada valor de las abcisas.

Por ejemplo: si el terreno vale $ 50 el pie cuadrado frente a la calle principal, y $ 35 para la calle secundaria, ambos precios estarán en la relación de 100 a 70: se entra en el diagrama con este último valor, en las abcisas y en las ordenadas se obtiene el valor de 100 % + 30,2 % = 130,2 % resultando que el valor unitario del lote es igual al precio unitario, influenciado por la calle principal, incrementado en la relación obtenida por cada oportunidad. En el ejemplo expuesto, el precio unitario del lote normal es:

$$\frac{50 \times 130{,}2}{100} = \$\ 65{,}10$$

Hasta aquí se ha operado con lotes de fondo normal de 100 pies por cada frente. Debe luego hacerse la determinación por frentes distintos como en el método de Hoffmann-Neill, validos de una tabla preparada por Somers en base al fondo normal de 100 pies.

Se opera sobre el frente de la calle principal y la otra dimensión es considerada como fondo, atribuyendo a los diferentes valores que pudiera tener, distintos porcentajes del valor total, mediante una tabla de porcentajes de valor del tipo de la de Hoffmann-Neill y Lindsay-Bernard, que se reproduce.

TABLA

Regla de Somers. Variación del valor con relación al fondo de la calle principal. Profundidad base: 100 pies

Fondo calles principales	Valor porcentaje	Factor de valor	Fondo calles principales	Valor porcentaje	Factor de valor
5	23,50 %	4,700	55	92,00 %	1,672
10	38,50 „	3,850	60	94,00 „	1,566
15	50,40 „	3,360	65	95,50 „	1,470
20	59,30 „	2,965	70	97,00 „	1,385
25	67,40 „	2,700	75	97,90 „	1,305
30	73,50 „	2,450	80	98,75 „	1,234
35	78,80 „	2,251	85	99,20 „	1,167
40	83,00 „	2,075	90	99,50 „	1,105
45	86,50 „	1,922	95	99,80 „	1,050
50	89,40 „	1,788	100	100,00 „	1,000

En la misma se consignan las variaciones del factor del valor, expresiones que tienen el mismo significado y que han sido determinadas en igual forma que en los métodos anteriores descriptos.

Con esos elementos se ha construído el diagrama anotando en las abcisas el fondo de las calles laterales y en las ordenadas los porcentajes correspondientes; la línea de trazo discontinuo representa el porcentaje del valor. El factor de valor o sea la relación de porcentaje de valor al fondo que se consigna en la tabla, está representado en el diagrama por línea continua.

Si se quiere determinar el precio de un lote con dimensiones: 85 pies por la calle principal y 40 pies por la secundaria, en base al precio unitario del lote tipo (100 pies × 100 pies), ya fijado más arriba, $ 65,10 el pie cuadrado, se investiga en la tabla o en el diagrama cuál es el factor de valor para un fondo de 40 pies o sea la dimensión del frente sobre la calle secundaria (2,075). Su precio por pie cuadrado resulta: 2,075 × 65,10 = $ 135,08 y correlativamente.

Superficie por factor n y por precio unitario = valor total.

(85 × 40) × 2,075 × 65,10 = 459.280,50.

Se aplica también el método de Lindsay-Bernard operando independientemente por cada frente de calle, como si se tratase de un lote ordinario distinto a la esquina, sumando ambos valores. Se obtiene de ordinario un valor inferior al que resulta por el procedimiento de Somers; en el caso anterior se llegaría al siguiente resultado:

Calle principal: (85 × 40) pies cuad. × 1,450 × $ 50 pie cuad. = $ 246.500.
Calle secundaria: (85 × 40) pies cuad. × 0,880 × $ 35 pie cuad. = „ 104.720.

Total: $ 351.220.

"Todos estos resultados, particularmente en las esquinas, no son siempre aceptados ciegamente, sino que a veces son alterados en presencia de hechos que justifiquen su modificación. La regulación de la valuación por estas reglas que le dan un aspecto mecánico, garantizan ampliamente su equidad y facilitan su control, detalle éste de gran trascendencia, pues no puede implantarse un servicio regular de valuación de inmuebles si no se establece un control riguroso y de fácil aplicación".

Otros procedimientos. — De entre varios, extractamos estos procedimientos:

Se tasa primero el lote como haciendo frente a la calle de más valor, de acuerdo a la fórmula Hoffmann en relación a su fondo, y luego se agrega la mitad del valor calculado para ese lote si tuviera frente a la calle de menor valor, asignándole un fondo de sólo 25 mts. por ser éste el fondo que acepta como influenciando el valor de la esquina.

Creemos que el procedimiento es tan arbitrario como cualquier otro, y lo citamos sólo como una contribución al estudio.

El ingeniero Berrini, del Instituto de Ingeniería de San Pablo (Brasil), en sus trabajos publicados en el Boletim do Instituto de Engenharia (Nos. 51, 53 y 63 de 1929-30 y 34), llega a fórmulas varias, en las que llama:

p = al precio básico del m. de frente
P = al precio efectivo del m. de frente
N = fondo básico en metros
q = precio básico por metro cuadrado
Q = precio efectivo por metro cuadrado
a = frente del terreno en metros
S = área en metros cuadrados
F = fondo equivalente en metros
V = valor del terreno

de donde: $q = \frac{p}{N}$ $F = \frac{S}{a}$ $Q = \frac{P}{F}$ $P = \frac{V}{a}$ $Q = \frac{V}{S}$ $V = a\,P$ $V = Q\,S$

y adoptando para P valores con variación parabólica llega a la fórmula general

$$V = qS\sqrt{\frac{N}{S/a}} = q\sqrt{a\,SN}$$

aplicable tanto para lotes entre vecinos como para esquinas y cualquiera que fuera su forma.

Deduce de ellas unas tablas y unos monogramas que no se reproducen por estar calculados los valores en contos y reis. Pueden analizarse en el Boletín citado N° 122 de Abril 1936.

El Ing. Pascual Palazzo, aplicando el método de los cuadrados mínimos, determina una función general que liga el precio del terreno a su fondo: $y = 972{,}68\ x^{-0{,}494}$ que en la práctica se pueda aceptar con suficiente aproximación así: $y = \frac{1000}{\sqrt{x}}$ en las que y representa el precio unitario del terreno en pesos por metro cuadrado y x es el fondo en metros.

Para los lotes esquineros considera como variables, el precio y el cuociente de la superficie de la esquina dividida por la suma de sus frentes.

Los resultados para los cuocientes 5, 7 y 10 los fija así:

para 5 = 156 %
para 7 = 121 %
para 9,4 = 100 %
para 10 = 98 %

Para mayor ilustración véase su obra: Justiprecio de Tierras (B. A. 1936).

Norma a seguir por la Comisión de Contralor.

La Comisión prosigue sus estudios para hallar un método que se pueda aplicar en forma práctica y cuyos resultados estén de acuerdo a la realidad, y no habiendo aún llegado a conclusiones satisfactorias, debe optar por aplicar, hasta tanto se encuentre una fórmula mejor, el siguiente criterio deducido de la observación de varias ventas y de algunos fallos de expropiaciones.

Calcular, de acuerdo a las ventas habidas, el valor que corresponde a un lote normal ubicado a mitad de cuadra, sobre la calle de mayor valor y relacionarlo al fondo del terreno que se estudia. Al valor así obtenido, se le aumenta, por influencia de la esquina, y de acuerdo a los factores en pro y en contra que haya analizado, el siguiente porcentaje:

a) para las ubicaciones muy centrales, en zonas de gran valor comercial, del 25 al 35 % de aumento (no se incluye las esquinas excepcionales de muy gran valor —5 ó 6 en total— que escapan a todo cálculo y en las que el aumento puede llegar al 60 %).
b) para ubicaciones comerciales en general, 20 al 25 %.
c) para ubicaciones en zonas familiares pero de elevado valor unitario de tierra (entre $ 200 y $ 600) del 15 al 20 %.
d) en zonas familiares, 10 %.
e) en zonas familiares (de tierra de precio bajo hasta $ 10), del 5 al 10 %.
f) en zonas en que el pavimento pesa sobre el valor resultando muy oneroso, escasamente el 5 % (y a veces 0 %).

f) Influencia de la ubicación, con respecto a centros urbanos.

Dentro del perímetro de una ciudad, existen por lo general varios núcleos o centros urbanos de mayor valor, sea por la densidad de la población, por la existencia de un núcleo de comercio o un centro de diversiones, por un parque, u otro factor de urbanización, como ser una estación de ferrocarril o de subterráneo, un embarcadero, etc., que crea así un punto de concentración de público. Estos núcleos modifican el valor de la zona, influenciándolo, por lo general favorablemente. A veces perjudica al vecino inmediato, así, por ejemplo, una estación de subterráneo ubicada en la parte baja de una propiedad, valoriza a la cuadra, pero la propiedad o los departamentos que se encuentran inmediatamente encima de la salida de la estación, sufren las molestias por el público nocturno, por los vendedores de periódicos que se estacionan en la salida y vocean las noticias a toda hora, pero en cambio los locales de negocio que están lindando, se benefician por la afluencia de gente. Un surtidor de nafta, un garage, o una estación de engrase de autos, puede quizá valorizar el barrio, pero el vecino que debe soportar todo el día el ruido del lavado o del engrase a presión, no pensará lo mismo.

Más o menos en idéntica forma se puede opinar respecto a la vecindad de un teatro, de un cine, etc.

Cuando la zona haya adquirido un movimiento comercial propio, constituirá un centro urbano con atracción de público permanente, y ello influirá

decididamente en el valor de las propiedades. Si recorremos las principales calles de nuestra ciudad encontraremos sobre Rivadavia, sobre Corrientes, sobre Santa Fe, sobre Montes de Oca, sobre Avenida San Martín, sobre Boedo, sobre Rioja, diferentes núcleos que hacen variar sensiblemente los valores a lo largo de su recorrido, con alzas y bajas de precios.

Cuando se debe calcular el precio de terrenos en zonas de gran valor comercial y no se tienen datos de ventas recientes, se puede estimar el precio con bastante aproximación calculando el **"valor potencial"** de esa tierra.

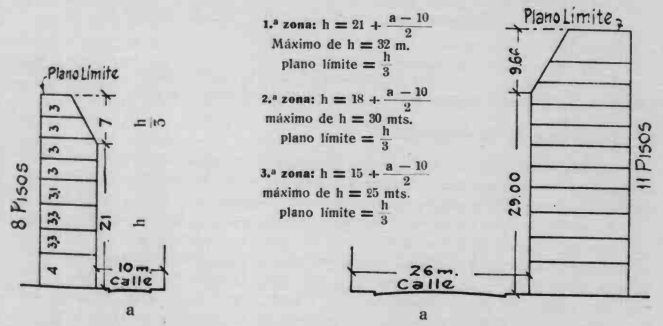
Sabemos que el valor del inmueble, formado por el valor del terreno más el valor del edificio, debe ser aproximadamente el "valor de uso" del capital, es decir, el valor del capital que, colocado en fondos públicos de renta normal y sana, produzca igual utilidad.

Si podemos determinar analíticamente la renta a obtener del edificio que es posible construir sobre ese terreno, podremos determinar, capitalizando esa renta, el valor del inmueble; habiendo calculado el valor del edificio que proyectamos, podremos deducirlo del total del inmueble y tener por substracción, el valor del terreno.

Este método es comentado por el Ing. Durrieu en su artículo "Consideraciones sobre la tasación de terrenos urbanos" (Revista C. E. Ingeniería Nº 407, Mayo 1936), pero no siempre es posible efectuarlo, por el tiempo y el trabajo que exige.

Para la eventualidad de tener que determinar la renta potencial, es que conviene hacer figurar en toda pericia, la zona municipal en que se encuentra el terreno, así como el ancho de la calle, a fin de poder determinar la altura máxima a que se puede construir sobre él, de acuerdo a las reglamentaciones municipales.

El alto valor de la tierra sobre las avenidas, se debe atribuir a la posibilidad de edificar a mayor altura frente a ella y disminuir así el recargo del costo del terreno por unidad de superficie edificada ya que, si buscamos la causa de la valorización de las fincas sobre avenidas, en el factor renta por unidad de superficie, encontramos que ésta no aumenta sino que, por el contrario, pues el comerciante prefiere y paga mayor precio sobre calles angostas. (El público observa mejor sus vidrieras, el tráfico es más lento, y se producen las aglomeraciones, lo que es beneficioso para la "reclame").



En la Avenida diagonal Roque Sáenz Peña se pagan precios elevados por los terrenos porque se permite construir a 37 metros de altura, en tanto que en las calles vecinas sólo se permite construir sobre la línea municipal,

hasta 21 mts. (calles hasta un ancho de 10 mts). Si el ancho de la calle es mayor, se puede sobrepasar esa altura, en la mitad del excedente. Se puede, además, construir retirándose de la línea municipal en una elevación no mayor de 1/3 de la altura máxima, que constituye el "plano límite".

Por esta razón también algunas esquinas adquieren mayor valor, pues los edificios pueden elevarse sobre las calles de menor ancho, a igual altura que sobre la calle de ancho mayor, en la extensión de 30 mts. a contar de la intersección de las líneas municipales.

El valor potencial dependiente del edificio también tiene influencia sobre el valor de los terrenos en relación a su fondo. Sabemos que el reglamento municipal exige, por razones de higiene, que todo edificio tenga una superficie de ventilación por medio de patios. Esta superficie se calcula por la superficie del terreno, pero el porcentaje varía en relación al fondo y a la zona en que se encuentra la finca. A mayor fondo, mayor proporción a destinar a patios, es decir, mayor superficie que no produce renta.

La proporción es a veces apreciable, pues varía así, por ejemplo, para la primera zona,

para terrenos de 10 m. a 19,99 m. de fondo: sup. en patios = 10%
" " " 20 m. " 29,99 m. " " " " " = 12%
" " " 30 m. " 39,99 m. " " " " " = 14%

Supongamos una zona central en que el valor del terreno de fondo normal es de $ 1.200 el m² y comparemos dos terrenos de 14,01 m. × 19,99m. de fondo el uno, y de 8 m. de frente por 35 m. de fondo el otro, aplicando la fórmula de Hoffmann, el precio unitario que corresponde al primero es de $ 1.017 el m². y de $ 953 el m². el segundo. Establezcamos sin tomar en cuenta las variaciones de precio por el frente diferente, la superficie de patio correspondiente a cada uno (suponiendo para los dos casos un piso alto).

El valor de esa superficie de patio por metro cuadrado será:

para el 1º: 280 m². al 10% de patio = 28 m². a $ 1.017 el m². = $ 28.496
para el 2º: 280 m². al 14% de patio = 39,2 m². a $ 953 el m². = $ 37.357

Vemos que por el solo hecho de tener más fondo, aunque sus superficies son iguales, el de más fondo pierde por patios $ 8.881 más que el otro. Esto debe influir lógicamente sobre el valor unitario del terreno.

Algo análogo podemos decir de las esquinas, pues en ellas, para la primera zona, la superficie de patio pasa de:

6 % para terrenos que excedan los 100 m². de superficie, a
7 % " " " " " 200 " " " "
10 % " " " " " 500 " " "

Se puede, pues, decir **que la capacidad de edificación de un terreno influye sobre el valor del mismo, en razón a la utilidad que se puede obtener de él.**

g) Influencia de la orientación.

La orientación del frente es un factor que influencia el valor de un terreno al permitir mayor o menor asoleamiento de la fachada, lo que será apreciado en distinto grado según se trate de una zona fría o caliente.

El hecho en la Capital, se refleja más bien por un mayor interés por los terrenos que miran al Norte y al Este y no por una diferencia de precio, pero en cambio, en algunas ciudades del interior (Sgo. del Estero, Salta), se observa una diferencia de valor favorable a los terrenos cuyo frente no está excesivamente asoleado, y en cambio en las zonas frías (Bariloche) se paga más por terrenos con fachada al N.

h) Influencia de la diferencia de nivel con respecto a la vereda.

El terreno puede estar al mismo nivel que la vereda o bien hallarse a

una diferencia sensible, sea bajo o arriba del nivel de ésta, o presentar desniveles entre un punto y otro del mismo.

Cuando la diferencia es pequeña no existe en realidad perjuicio, pero a medida que la diferencia aumenta, aumenta también el perjuicio, especialmente cuando el desnivel es hacia abajo, pudiendo aceptarse que existe perjuicio desde que la diferencia es de más de 15 centímetros, pues obliga a rellenos a veces costosos. Es relativamente frecuente el caso de terrenos y de casas de habitación, cuyo nivel actual es inferior al de la vereda, como consecuencia del cambio de nivel de la calzada por su pavimentación.

Cuando el terreno se encuentra a mayor nivel, se deberá considerar perjuicio desde que ese desnivel es de más de 30 cms.

Para valorar estos perjuicios se deducirá del valor del terreno normal, el costo del relleno o del desmonte necesarios para llevar el terreno al nivel de la vereda.

Se deben aceptar excepciones, ya que hay lugares en que el mayor nivel del terreno sobre la vereda es aprovechado para dar perspectiva al edificio y se utiliza así como un factor estético; es el caso de algunos lugares en Belgrano o alrededores de la Capital donde se construyen residencias privadas. Cuando ese desnivel es muy pronunciado puede llegar a ser una causa de valorización por su aprovechamiento como decoración o para mayor vista sobre la región o la costa, etc. Es el caso de las "barrancas" en los alrededores de la Capital. (Olivos, San Isidro, etc.).

i) Influencia del pavimento.

La influencia del pavimento es evidente, tanto bajo el aspecto de aumento del valor real, pues el terreno es fácilmente accesible, así como porque el costo del pavimento recae directamente sobre la propiedad. El tema debería motivar un estudio especial, ya que envuelve un problema de urbanismo muy complejo, que en nuestro país no se encaró aún con un criterio lógico.

En algunos casos, se lleva el pavimento a zonas que por su urbanización y edificación no lo pueden soportar financieramente, y ello es debido a que el crecimiento de la zona fué desordenado. Muchos propietarios deben liquidar su propiedad, para liberarse del pago de un servicio que no pueden soportar, por muy oneroso.

Parecería deber aceptarse que, ya que el metro de terreno debe "pagar" una cierta suma por el pavimento, el terreno "se valoriza de una suma igual", pero desgraciadamente para el propietario, el comprador no piensa así y sólo una parte del costo acrece el valor de la tierra.

Esa proporción es muy difícil de determinar variando entre $ 2.— y $ 6.— por metro cuadrado de tierra, en relación al fondo y a la superficie del lote, siendo mayor cuanto menos fondo.

Como una guía para tener idea de la relación del costo del pavimento, y de la forma en que puede éste incidir sobre el terreno, damos a continuación extractos de la Ley de Pavimentos para la ciudad de Buenos Aires, y de la reglamentación, refiriéndonos a las partes más útiles a nuestro estudio.

Extracto de algunos artículos de la Ley de Pavimentación

Nº 11.593 — Capital

Art.) Para el servicio de amortización e intereses de los bonos, créase una contribución especial que afecta a las propiedades directamente favorecidas por la contribución del pavimento, con arreglo a las siguientes bases:

El importe de la contribución que corresponde pagar a cada propietario se determinará en la forma siguiente: se asignará a cada una de las propiedades que tienen frente a la calle pavimentada, un número de unidades igual al de metros

cuadrados de terreno que corresponde, siempre que su fondo no pase de veinte metros; si el fondo es mayor, se trazará una línea paralela a la del frente a la calle distante veinte metros de ésta hacia el fondo, y hasta la línea así trazada se procederá como anteriormente; luego se agregará al número así obtenido para esa primera zona, otro igual a la que resulte de la mitad del área en metros cuadrados del terreno restante, por si el terreno tuviera un fondo superior a 40 metros, se trazará otra recta paralela a la del frente, distante cuarenta metros de ella hacia el fondo, y hasta esa línea se procederá como anteriormente, y al número así obtenido se agregará la cuarta parte que expresa el área del terreno restante. Si el terreno tuviera más de cien metros de fondo se limitará con una línea paralela a la del frente a la calle trazada a cien metros de ella hacia el fondo, no computándose excedente. Afectada así cada propiedad con un número especial de unidades de tributación se repartirá el importe total del pavimento de la cuadra en partes proporcionales a esos números obteniendo de esa manera el importe que corresponde abonar a cada propietario. Cuando la pavimentación comprenda más de una cuadra, la división para el prorrateo podrá hacerse tomando por base el importe total de los afirmados construídos bajo el mismo contrato y en iguales condiciones de ancho y material.

Art.) En el caso especial que el terreno con frente a más de una calle fuera esquinero, pagará, con respecto a la primera calle que se pavimente, enteramente de acuerdo con el inciso b); pero, para el pago de la adyacente se asignará al terreno la mitad de lo que resulte de la aplicación del inciso a). Este criterio regirá solo para terrenos esquineros cuyo fondo respecto a una y otra calle no sean mayores de veinte metros; en caso contrario se aplicará este criterio solamente a la porción del terreno esquinero comprendido entre las dos líneas del frente y las dos respectivas paralelas trazadas a veinte metros de distancia dentro del terreno.

Art.) Las empresas de tranvías que ocupan con sus líneas calles del municipio, pagarán íntegramente el costo de construcción o de reconstrucción de una franja del pavimento de quince centímetros a ambos costados de cada riel. Este aporte no se descontará de la contribución que corresponde abonar a los vecinos y será depositado en el Banco de la Nación Argentina por la repartición encargada de su percepción con destino a conservación y reparación de los afirmados del municipio y a cubrir los déficits de los servicios si los hubiera.

Art.) Los bonos para pavimentos a que hace referencia el Art. 1º, se emitirán en series de diez y veinte millones de pesos cada una y de acuerdo a los siguientes tipos de interés y amortización, según se determina en la ordenanza respectiva, conforme a lo dispuesto en el inc. a) art. 1º y art. 13 de la Ley Nº 11.593:

a) Con un interés de 6 % y una amortización de 2 % anual acumulativa para los pavimentos cuyo plazo de duración se fije en 25 años más o menos.

b) Con un interés del 5 % y una amortización del 7 % anual acumulativa para los pavimentos cuyo plazo de duración se fije en 12 y 15 años, respectivamente.

c) Con un interés del 5 % y una amortización del 15 % anual acumulativa para los pavimentos cuyo plazo de duración se fije en 6 años.

Art.) El Departamento de Obras Públicas al confeccionar el plan semestral indicará, en cada caso, el ancho que a su juicio convendrá dar a cada una de las cuadras comprendidas en dicho plan, fundamentando si es necesario las razones que lo aconsejen dentro de las siguientes normas:

Calles o pasajes de ancho menor de 12,50 m., la calzada podrá tener 6 m. y 8 m. y en caso de que existan líneas de tranvía 8,50 m.

Calles entre 12,50 m. y 17,32 m., la calzada podrá tener 6 m. y 8 m.; en caso de simple vía de tranvías 8,50 m. o 10,50 m. y en caso de existir doble vía de tranvías 11 m.

Avenidas de 26 m., las calzadas podrán tener 13,60 m. o 18,20 m. pudiendo en éstas, en casos especiales, tener 11 m. de calzada con vías de cada lado en el espacio destinado a la acera.

Avenidas de más de 26 m., cuando la separación entre líneas de edificación exceda de 26 m., podrán establecer una, dos o tres calzadas independientes, siendo en este último caso la calzada central de tierra o de un pavimento de distinto tipo.

Art.) Establécese como duración mínima de los afirmados:

25 años para los adoquinados de piedra granítica del tipo corriente o del denominado "granitullo" sobre bases de hormigón.

15 años para los asfálticos, tanto del tipo de "roca natural" como del "artificial" llamado también "norteamericano".

12 años para los enmaderados de algarrobo, "concreto asfáltico", "hormigón armado" y "sin armar", macadam, a penetración a base de substancias bituminosas y hormigones asfálticos con capas selladoras bituminosas.

6 años para los adoquinados de piedra sobre base de arena, cenizas, escombros, o materiales similares, "macadam" hidráulico con tratamientos bituminosos superficiales y para los recubrimientos de pavimentos existentes con carpetas, tanto de mezclas asfálticas, sobre tipo "macadam" a penetración bituminosa, caliente o fría.

Tabla del servicio de los bonos y contribución de pavimentos autorizada por la Ley 11.593 calculada sobre un capital de $ 100.— servicio semestral $ 10.— (Amortización 15 %, interés 5 %).

SERIES 1a., 2a. y 3a.

Semestre	Amortización	Interés	Cuota Fija	Saldo
1	7.500.000	2.500.000	10	92.500.000
2	7.687.500	2.312.500	10	84.812.500
3	7.879.687	2.120.313	10	76.932.813
4	8.076.680	1.923.320	10	68.856.133
5	8.278.597	1.721.403	10	60.577.536
6	8.485.562	1.514.438	10	52.091.474
7	8.697.701	1.302.299	10	43.394.273
8	8.915.143	1.084.857	10	34.479.130
9	9.138.022	0.861.978	10	25.341.108
10	9.366.472	0.633.528	10	15.974.636
11	9.600.634	0.399.366	10	6.374.002
12	6.374.002	0.159.350	6.533.352	
	100.000.000	16.544.390		

Tabla del servicio de los bonos y contribución de pavimentos autorizada por la Ley 11.593 calculada sobre un capital de $ 100.— (cien pesos). (Amortización 2 %, interés 6 %, servicio semestral $ 4.—).

SERIE 4a.

Semestre	Amortización	Interés	Cuota Fija	Saldo
1	1.00000	3.00000	4	99.00000
2	1.03000	2.97000	4	97.97000
3	1.06000	2.93910	4	96.90910
4	1.09273	2.90727	4	95.81637
5	1.12551	2.87449	4	94.69086
6	1.15927	2.84073	4	93.53159
7	1.19405	2.80595	4	92.33754
8	1.22987	2.77013	4	91.10767
9	1.26677	2.73323	4	89.84090
10	1.30477	2.69523	4	88.53613
11	1.34392	2.65608	4	87.19221
12	1.38423	2.61577	4	85.80798
13	1.42576	2.57424	4	84.38222
14	1.46853	2.53147	4	82.91369
15	1.51259	2.48741	4	81.40110
16	1.55797	2.44203	4	79.84313
17	1.60471	2.39529	4	78.23842
18	1.65285	2.34715	4	76.58557
19	1.70243	2.29757	4	74.88314
20	1.75351	2.24649	4	73.12963
21	1.80611	2.19389	4	71.32352
22	1.86029	2.13971	4	69.46323
23	1.91610	2.08390	4	67.54713
24	1.97359	2.02641	4	65.57354
25	2.03279	1.96721	4	63.54075
26	2.09378	1.90622	4	61.44697
27	2.15659	1.84341	4	59.29038
28	2.22129	1.77871	4	57.06909
29	2.28793	1.71207	4	54.78116
30	2.35656	1.64344	4	52.42460
31	2.42726	1.57274	4	49.99734
32	2.50008	1.49992	4	47.49726

Semestre	Amortización	Interés	Cuota Fija	Saldo
33	2.57508	1.42492	4	44.92218
34	2.65233	1.34767	4	42.26985
35	2.73190	1.26810	4	39.53795
36	2.81386	1.18614	4	36.72409
37	2.89828	1.10172	4	33.82581
38	2.98523	1.01477	4	30.84058
39	3.07478	0.92522	4	27.76580
40	3.16703	0.83297	4	24.59877
41	3.26204	0.73796	4	21.33673
42	3.35990	0.64010	4	19.97683
43	3.46069	0.53931	4	14.51610
44	3.56452	0.43548	4	10.95162
45	3.67145	0.32855	4	7.28017
46	3.78159	0.21841	4	3.49858
47	3.49858	0.10496	3.60354	
	100.00000	87.60354		

Tabla de los bonos y contribución de pavimentos autorizada por la Ley 11.593, calculada sobre un capital de $ 100.— servicio semestral $ 6.— (Amortización 7 %, interés 5 %).

SERIE 5a.

Semestre	Amortización	Interés	Cuota Fija	Saldo
1	3.500.000	2.500.000	6	96.500.000
2	3.587.500	2.412.500	6	92.912.500
3	3.677.188	2.322.812	6	89.235.312
4	3.769.118	2.230.882	6	85.466.194
5	3.863.346	2.136.654	6	81.602.848
6	3.959.929	2.040.071	6	77.642.919
7	4.058.928	1.941.072	6	73.583.991
8	4.160.401	1.839.509	6	69.423.590
9	4.264.411	1.735.589	6	65.159.179
10	4.371.021	1.628.979	6	60.788.158
11	4.480.297	1.519.703	6	56.307.861
12	4.592.304	1.507.696	6	51.715.557
13	4.707.112	1.292.888	6	47.008.445
14	4.824.789	1.175.211	6	42.183.656
15	4.945.409	1.054.591	6	37.238.247
16	5.069.044	0.930.956	6	32.169.203
17	5.195.770	0.804.230	6	26.973.433
18	5.325.665	0.674.335	6	21.647.768
19	5.458.806	0.541.194	6	16.188.962
20	5.595.276	0.404.724	6	10.593.686
21	5.735.158	0.264.842	6	4.858.528
22	4.858.528	0.121.463	6	4.979.991
	100.000.000	30.979.991		

PRECIOS MAXIMOS POR METRO CUADRADO DE PAVIMENTO COMPLETO FIJADOS EN LA ORDENANZA Nº 5705 DEL BOLETIN MUNICIPAL Nº 3736, BUENOS AIRES, AGOSTO DE 1934.

Concreto Asfáltico.
Serie 6ª — Interés 5 % — Amortización 7 % — Precio por m². ..... $ 17.—

Granitullo - Base hormigón de cemento - Toma de juntas: Asfáltica.
Serie 4ª — Interés 6 % — Amortización 2 % — Precio por m². ..... $ 16.50

Granito - Base de hormigón de cemento.
Serie 4ª — Interés 6 % — Amortización 2 % — Precio por m². ..... $ 17.—

Granito usado - Base de arena.
Serie 3ª — Interés 5 % — Amortización 15 % — Precio por m². ..... $ 6.—

Asfalto artificial - Base de hormigón bituminoso.
Serie 6ª — Interés 5 % — Amortización 7 % — Precio por m². ..... $ 19.10

Asfalto natural - Base de hormigón de cemento.
Serie 6ª — Interés 5 % — Amortización 7 % — Precio por m². ..... $ 21.—

Hormigón armado.
Serie 6ª — Interés 5 % — Amortización 7 % — Precio por m². ..... $ 10.—

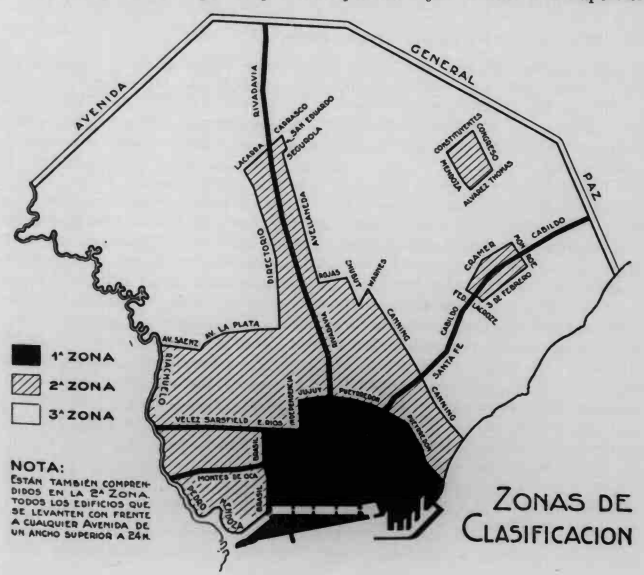
Madera - Base de hormigón de cemento.
Serie 6ª — Interés 5 % — Amortización 7 % — Precio por m². ..... $ 20.—

PRECIOS MAXIMOS, MINIMOS Y MEDIOS OBTENIDOS EN LAS LICITACIONES EFECTUADAS EN EL PRIMER SEMESTRE DE 1936

Tipo de Pavimento	P. Máximo	P. Mínimo	P. Medio
Hormigón armado	$ 8.86	$ 7.49	$ 8.07
Asfalto artificial	„ 12.74	„ 10.48	„ 11.72
Asfalto natural	„ 14.52	„ 13.65	„ 14.085
Concreto asfáltico	„ 13.23	„ 9.34	„ 10.895
Granito	„ 13.97	„ 13.36	„ 13.66
Granitullo	„ 12.83	„ 11.30	„ 11.92
Granito usado	„ 5.97	„ 5.42	„ 5.695
Madera	„ 18.27	„ 12.46	„ 14.365
Granitullo y Hormigón armado (mixto)	„ 21.12	„ 20.00	„ 20.73

j) Influencia de la zona municipal.

Al referirnos al valor potencial indicamos las distintas alturas de edificación y la superficie de patios que correspondía dejar en base a la superficie



ZONAS DE CLASIFICACION

y al fondo de cada terreno, y según la zona de la ciudad en que se hallara la propiedad, haciendo resaltar la forma en que debía resentirse el valor potencial de la tierra por esos factores. A fin de facilitar la clasificación de acuerdo a las ordenanzas sobre construcción, reproducimos el croquis de acuerdo al Reglamento de Construcciones indicando las tres zonas.

En algunas localidades del interior se deberá tomar en cuenta como un factor importante de valorización la existencia de los servicios públicos, sea de obras sanitarias o los municipales de alumbrado, de barrido o de riego.

k) Influencia de la altura de la cuadra por la facilidad de las inundaciones.

Un factor decisivo de desvalorización, es la situación en que se encuentra un terreno que puede sufrir frecuentemente los efectos de las lluvias, inundándose las calles a su alrededor, acarreando inconvenientes de índole diversa por la dificultad en las comunicaciones, por la imposibilidad de aprovechar el subsuelo para sótanos y por los perjuicios que puede ocasionar el agua al invadir la propiedad.

Hay zonas en la ciudad en que es ya conocida la frecuencia con que sufren estas molestias, pero hay otras en que, sin ser general la inundación, sufren en una o dos cuadras las consecuencias de lluvias cuando ellas son muy fuertes. En otras zonas son tan conocidos los efectos, que se exige ejecutar las construcciones a cotas de nivel de más de 40 cms. sobre la vereda habiéndose encarado la posibilidad de elevar el nivel de las calzadas en toda esa parte de la ciudad (Boca, etc.).

l) Influencia de la importancia comercial de la calle.

Esta influencia va ya involucrada en el punto f).

m) Influencia de los medios de transporte.

El progreso de una zona está íntimamente unido al de la facilidad de llegar a ella por vías fáciles, recibiendo la influencia del sistema o de los medios de transporte con que cuente. No quiere esto significar que de no tener medios de transporte en común, no prosperará: el automóvil puede llevar población a una zona, reservándola al no existir medios económicos, a residencias de lujo.

Excepción hecha de esa situación, debemos aceptar que los transportes en común, llevan progreso y tanto mayor cuanto mejor y más económico es el servicio. Se debe, sin embargo, distinguir, que si bien ciertos transportes llevan valorización, algunos de ellos, por caracer de instalaciones fijas o permanentes o semi-permanentes, no pueden aceptarse como valorización definitiva. estable, ya que cualquier hecho no trascendental para el capital invertido en la empresa, puede modificar el recorrido de ese servicio público y privar de sus beneficios, de la noche a la mañana, a una arteria, para llevarlos a una distancia más o menos lejana. Es el caso de los "colectivos" o de los "ómnibus", no así de los tranvías, ferrocarriles o subterráneos, que por poseer instalaciones fijas no pueden modificar los recorridos sin antes haber amortizado, al menos gran parte del capital invertido en esas obras. Una línea de tranvías, la proximidad a una estación de subterráneo, o una de ferrocarril, pueden modificar el valor de un terreno en forma más estable que un servicio de "ómnibus" o de "colectivos".

n) Influencia de la época de mayor o menor prosperidad.

Ciertas obras edilicias o de urbanización influyen sobre el valor, pero cuando la época es de depreciación de valores, esa influencia puede pasar

desapercibida y llegar en algunos casos a anular la valorización que se estaba efectuando, ya que, la situación del momento puede paralizar la obra y al quedar inconclusa, resulta un perjuicio para la zona.

Es frecuente oir en la actualidad (época de gran depresión comercial), asignar precios a las tierras prescindiendo del momento actual y valorarlas como en años pasados, antes de la crisis, lo que constituye un grave error técnico, ya que se entra así a comparar cosas que no son semejantes. Este punto lo trataremos con detalle, más adelante, al considerar los "datos de las ventas", fijando los porcentajes a aplicar por depreciación según las épocas.

o) Influencia de las construcciones linderas.

Otro factor que influencia el precio de un terreno es la posibilidad de desarrollar en él una construcción de acuerdo al destino. Esta posibilidad puede encontrarse afectada o disminuída por el tipo de construcción lindera, o vecina. El edificio contiguo puede ser de varios pisos y quitar la insolación o la iluminación o bien, por la posición de los patios, impedir un aprovechamiento máximo del lote. Asimismo el destino del edificio vecino, lindero o al frente, puede perjudicar todo el barrio o esa cuadra, sea por los ruidos molestos durante el día, o por olores, o simplemente por vecindad indeseable, o bien aún por quitar toda vida al barrio: una escuela, cuando ocupa gran extensión de fachada, un convento, una iglesia, un gran depósito de materiales, una fábrica, un horno de ladrillos, los grandes hornos incineradores de basuras, un cementerio, etc.

p) Las condiciones de pago.

Esta influencia la trataremos en detalle al considerar la comparación de los datos de las ventas (pág. 55).

q) Influencia de la mayor oferta de tierras en esa zona y del grado de deseabilidad del interesado por esa fracción.

Ya lo hemos tratado en el punto c), pág. 31.

r) Influencia de otras ventas en la zona.

La mejor fuente informativa sobre el valor de los terrenos, la ofrecen las ventas efectuadas en las inmediaciones, siempre que se interpreten con buen criterio y se investiguen las circunstancias en que se efectuaron, eliminando los factores que pudieran haberlas afectado.

Se debe tratar de obtener los datos de varias ventas, para disminuir las probabilidades de errores y comparar luego sus resultados.

La determinación del precio del terreno por el método "comparativo" está aceptado como básico por nuestros tribunales, que lo incorporaron en su jurisprudencia.

"Nada hay más seguro y expresivo del valor de una cosa, que el denunciado por las cotizaciones en operaciones análogas y sucesivas". (Jurisprudencia Argentina. Tomo XLIV).

"Para fijar el valor del terreno expropiado, debe tenerse en cuenta el promedio obtenido por otros inmuebles de análoga situación". (Suprema Corte de Justicia de la Nación, en "Fallos". Tomo 35, pág. 1126, Tomo 39, pág. 178. Juicio Municipalidad c/C. Lagos, y también Tomo 49, pág. 36. Tomo 51, págs. 186, 228, 269, 332, 345), y G. del Foro, Tomo 32, pág. 805. Tomo 33, pág. 194. Tomo 34, pág. 1241. T. 35, págs. 340, 949 y 1126.

Podemos resumir el criterio general de nuestra jurisprudencia en la siguiente sentencia de la 1ª Cámara Civil, fallo Municipalidad c/ Chapar de Chapar, que dice:

"El precio a pagarse por la expropiación debe fijarse equitativamente, teniendo en cuenta las dimensiones del terreno, las expropiaciones efectuadas en las inmediaciones, así como las ventas voluntarias, considerando las alternativas de los precios en lugares inmediatos que se observan en ciertos parajes por causas más o menos explicables pero existentes, como también el momento de depresión del mercado de inmuebles en el cual la expropiación se efectúa".

Vemos que además del estudio de las dimensiones del terreno (punto que ya estudiamos) debe observarse al comparar las ventas, si **ellas fueron "voluntarias"** y **el estado del mercado de inmuebles** en el momento de la venta, lo que nos lleva a considerar como importantes los siguientes puntos, al establecer comparación de ventas:

a) **la ubicación,**
b) **las dimensiones lineales de los terrenos y el "bloc",**
c) **la condición de forzadas o voluntarias,**
d) **la fecha de la venta para comparar el estado de la plaza.**
e) **la forma de pago.**

Consideremos brevemente estas circunstancias:

a) la ubicación:

A objeto de establecer comparaciones, deben buscarse datos de referencias de lotes situados aproximadamente en la misma ubicación. Para los lugares centrales, o para los lugares próximos a un centro urbano, las variaciones de una cuadra a otra o dentro de la misma cuadra por la vecindad de un determinado edificio, pueden modificar en mucho el valor unitario, lo que no sueede en zonas de poco valor de la tierra o alejadas de centros de valorización. Para los primeros, se comparan solamente datos obtenidos de ventas muy próximas, si es posible en la misma cuadra o al frente. Para los otros, como las variaciones de valor no son tan rápidas, puede compararse precios del barrio, analizando si no se encuentra en la vecindad alguna causa que modifique nuestro criterio.

b) las dimensiones lineales y el "bloc":

Estos puntos, que son también básicos para establecer que sólo se deben comparar "cosas semejantes", ya los hemos tratado ampliamente, pero llamaremos sin embargo la atención sobre un procedimiento erróneo muy común al establecer la comparación de varias ventas.

Hemos visto que la jurisprudencia ha aceptado como criterio básico el determinar un valor en base **al promedio de los precios obtenidos por otros inmuebles en análoga situación** (G. del F., T 18, pág. 643).

En la práctica es común deducir el promedio de los precios, sirviéndose de la media aritmética de los precios obtenidos en la venta de terrenos próximos a aquel de que se trata y realizadas en épocas poco alejadas de la actual, pero sin tener en cuenta la influencia que la dimensión del fondo tiene sobre el precio unitario de la tierra.

Al proceder en la forma que se acaba de expresar, se incurre en un evidente y grave error pues, a causa de la variabilidad ya demostrada del precio con respecto al fondo, no puede considerarse la media aritmética de los precios correspondientes a los lotes de distintos fondos, como representando el precio medio aplicable a un solar de fondo dado.

El procedimiento correcto consiste en deducir (mediante la tabla) de cada una de las ventas que se conozca, el precio correspondiente a un terreno tipo, de frente y fondo normales. Referidos todos los valores así obtenidos a un lote de 11 m. de frente por 30 mts. de fondo, son perfectamente comparables entre sí y su media aritmética representa el verdadero precio medio del terreno con fondo normal.

Hecha esta determinación, la que será tanto más exacta cuanto mayor sea el número de ventas cercanas examinadas, resulta fácil deducir de dicho precio medio verdadero, el correspondiente a la tierra de que se trata, cualquiera sea el fondo que posea el lote.

Como ejemplo supondremos que se deberá tasar un terreno con 50 mts. de fondo, sabiendo que últimamente se han realizado, en proximidad al terreno de que se trata, las ventas siguientes, de terrenos con **frente igual** al que se debe tasar y:

con 16 m. de fondo a razón de $ 280 m/n.
„ 20 „ „ „ „ „ „ „ 231 „
„ 40 „ „ „ „ „ „ „ 170 „

La tercera columna de la tabla proporciona los siguientes precios relativos, para frentes iguales y con los siguientes fondos:

para 16 m. de fondo un precio relativo de 1,30
„ 20 „ „ „ „ „ „ „ 1,18
„ 40 „ „ „ „ „ „ „ 0,887
„ 50 „ „ „ „ „ „ „ 0,806

Con estos valores y operando en la forma ya explicada, será fácil deducir **para cada una de las ventas que se conocen,** el correspondiente precio del terreno con fondo normal obteniéndose:

al lote con 16 m. de fondo corresponde $\frac{\$\ 270\ m/n.}{1{,}30} = \$\ 207{,}7\ m/n.$

„ „ „ 20 „ „ „ „ $\frac{\$\ 231\ m/n.}{1{,}18} = \$\ 195{,}8\ m/n.$

„ „ „ 40 „ „ „ „ $\frac{\$\ 170\ m/n.}{0{,}887} = \$\ 191{,}7\ m/n.$

SUMA..... $ 595,2 m/n.

Precio medio verdadero del terreno con fondo normal de 30 mts. $= \frac{595{,}2}{3} = \$\ 198{,}40\ m/n.$

Este valor de $ 198,40 m/n. que se acaba de determinar, es aplicable a terrenos con 30 mts. de fondo (fondo normal) pero como el que se desea tasar mide 50 mts. deberá ser corregido multiplicándolo por el precio relativo (0,806) que la tabla proporciona para esa dimensión de fondo. En esta forma se halla:

Precio probable del metro de terreno de que se trata y que tiene 50 m. de fondo $ 198,40 × 0.806 = $ 159,91 m/n.

La media aritmética de las tres ventas consideradas es de $ 227,00 m/n. y si, conforme es harto frecuente, se hubiese tomado ese valor como precio del lote a tasar en lugar del de $ 159,91 m/n. que se acaba de determinar, se habría cometido un error, por exceso, del 30 % aproximadamente.

Si el terreno a tasar hubiera tenido un fondo pequeño, p. ej.: 15 metros, el precio que le hubiera correspondido sería $ 198,40 × 1,33 = $ 263,87 m/n. por metro cuadrado y si conforme es común, se adoptase la media aritmética ($ 227,00 m/n.) de las ventas, en lugar del precio más exacto (263,87 m/n.) que se acaba de hallar, se habría cometido un error, por defecto, del 21,5 % aproximadamente.

Conforme claramente hace resaltar el ejemplo que antecede, la media aritmética de los precios de venta se encuentra en muchos casos notablemente alejada del precio que correspondería aplicar. La adopción de la media aritmética no ofrece pues garantías de ningún género respecto a si la estimación será justa y ni siquiera permite presumir si el error que se comete al proceder en esa forma, es por exceso o por defecto. Se deberá antes relacionarlas a fondos iguales.

c) las condiciones de "forzadas o "voluntarias".

Una venta puede efectuarse en condiciones tales de oferta y demanda que hagan de ella una venta forzada, debiendo entenderse por tales, todas aquellas en que no entra en la decisión de la venta, la voluntad del vendedor libremente ejercida. Un caso de apremio urgente, una venta por división forzosa, una separación de condominio llevada por juicio, un remate de bienes por "cobro de pesos", etc. pueden hacer presumir una necesidad de "vender a cualquier precio".

Una venta judicial supone la existencia de alguna causa, de alguna dificultad sea en títulos, o en juicios sucesorios, o en juicios por cobro de pesos: todas estas causas alejan al comprador que es enemigo o "teme" los "asuntos" judiciales o que teme que una derivación del pleito le acarree inconvenientes en la "posesión" del bien. Este hecho es tan real que, en algunos casos de juicios de expropiación, se ha aceptado "un coeficiente de mejora de 10 % en los precios obtenidos en las ventas judiciales para poder establecer una comparación con otras ventas". (Juicio Municipalidad c/J. Anchorena de Larreta).

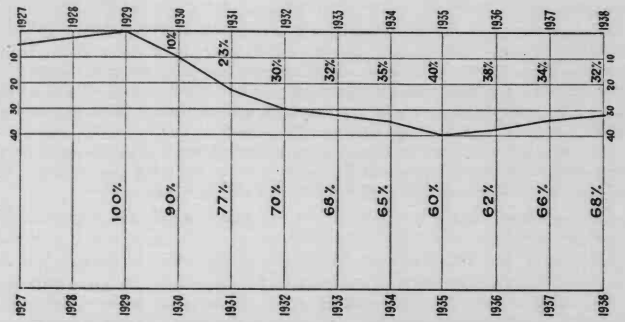
También entrarán en la categoría de ventas forzadas aquellas afectadas por servidumbres, subterráneos, etc. y aquellas que son motivadas por un acto afectivo, sea de parte del vendedor, sea de parte del comprador, con la desventaja sobre los casos anteriores, que es difícil que la circunstancia llegue a conocimiento del perito. Serán actos afectivos: el deseo de vender una propiedad en la cual falleció algún ser querido, o a la que por una serie de hechos se le tomó adversión; y será afectivo de parte del comprador, por ej. porque esa finca o ese barrio le evoca recuerdos agradables, o porque queda lindando con la que habita una persona que interesa al comprador o para agrandar su propiedad que es lindera, etc. En todos estos casos, resultando casi imposible apreciar el monto de lo que se ha abonado de más o de menos del valor, es mejor desechar el dato como comparativo.

d) la fecha de la venta.

Este es otro factor generalmente descuidado al establecer comparaciones de ventas. En épocas normales quizá el factor tiene poca importancia, pero hoy debe tenerse muy en cuenta. Todo el mundo conoce la situación de crisis que desde hace unos 10 años viene sufriendo la humanidad, y que en nuestro país tuvo su principio bien decidido en 1930 para acentuarse de 1931 al 33, época en que reinó gran incertidumbre respecto a los valores, pudiendo decirse que esa situación continúa hasta 1935/36. Hoy si bien no se nota un gran aumento de precios., se observa alguna firmeza en la plaza, producida quizá por el capital que viene al país en busca de una seguridad que no encuentra en los países de Europa, pero ese capital se dirige más bien hacia los títulos, ya que no tiene la intención de radicarse definitivamente.

Sin poder establecer una cifra cierta, por falta de estadísticas, se podría quizá aceptar con beneficio de inventario, que en general los valores inmobiliarios fueron máximos en 1929 y declinaron desde entonces en forma variable, habiendo llegado al mínimo en 1935 para luego aumentar un poco hasta la fecha, en la siguiente proporción:

de 1929	comparado	con	1935,	pérdida	.....	40 %
„ 1930	„	„	„	„	.....	30 %
„ 1931	„	„	„	„	.....	17 %
„ 1932	„	„	„	„	.....	10 %
„ 1933	„	„	„	„	.....	8 %
„ 1934	„	„	„	„	.....	5 %
„ 1935					.....	0 %
„ 1936	„	„	„	aumento	.....	2 %
„ 1937	„	„	„	„	.....	6 %
„ 1938	„	„	„	„	.....	8 %



Estos porcentajes, como dijimos, no son absolutos, y servirán sólo para establecer una comparación con los precios que por otros conductos de apreciación hayamos podido determinar y controlarlos así entre ellos, y siempre que durante el período de tiempo considerado, no hubiere surgido algún factor de valorización o desvalorización de la zona.

RELACIÓN CON EL AÑO 1938

SE TOMA EL:	AÑO	VARIACIÓN
68 %	1929	Disminución 32 %
78 %	1930	» 22 %
91 %	1931	» 9 %
98 %	1932	» 2 %
100 %	1933	» 0 %
103 %	1934	Aumento 3 %
108 %	1935	» 8 %
106 %	1936	» 6 %
102 %	1937	» 2 %

La situación de incertidumbre de años anteriores recientes, ha hecho que por prudencia se descendieran los precios, llevándolos a una situación tal que la renta baja que de los inmuebles se obtiene, responda al "valor de uso" de ellos. Esto lo vemos corroborado por sentencias judiciales que en algunos casos aclaran: ..."teniendo en cuenta la actual situación de la plaza... se baja el precio fijado por peritos, de $ 800 a $ 550 el metro cuadrado" (Excma. Cámara Civil 1ª Juicio Municipalidad c/ Lucioni), y en el asunto contra Bozzini y Grasso, dice la misma Cámara: "...en atención a la notoria declinación que han experimentado los valores inmobiliarios en el momento actual". "...se baja el precio fijado por el perito de $ 800 a $ 700" (año 1935). En el mismo sentido se expide el juez Dr. Orús en un juicio Municipalidad c/Orenstein en Diciembre de 1935.

e) las condiciones de pago.

Al ofrecer al comprador la oportunidad de pagar el importe de la propiedad en cuotas, se le brinda una facilidad, la que varía desde las ventas en mensualidades, que le permiten hacerse propietario contando solo con el dinero

necesario para efectuar el pago de una cuota mínima, hasta la venta a uno o más años con interés. En estas, si bien el cliente paga el interés corriente en plaza, aprovecha de la facilidad de hacerse propietario, sin contar en ese momento con el dinero necesario. Estas ventajas acordadas al comprador, redundan lógicamente en un recargo del precio de venta, ya que sabemos por economía que "cuanto mayor es el riesgo de un negocio, mayor debe ser el beneficio".

Al analizar ventas en mensualidades, se deben tener presentes las modalidades propias a ellas, que hacen que sea más importante fijar el "monto de cada mensualidad" antes que su número, pues es sabido que para que sean realizables, las cuotas mensuales no deben exceder de 40 a 60 pesos por lote, y así estar al alcance de los compradores. Además cuando la tierra está relativamente bien ubicada, (lo que hace elevar el valor de la mensualidad entre 40 y 60 pesos) se debe considerar que el valor al contado está entre el 50 y el 60 % del valor a plazos y en cambio cuando son tierras situadas en los suburbios y de mensualidad pequeña (menos de $ 40) se tomará para el valor al contado, entre el 40 y el 50 %, del precio a plazos.

En las ventas de grandes loteadas por mensualidades, el precio total de la venta resulta de la superposición de gastos y otras partidas que se suman al valor de la tierra, aumentando así el monto del costo a saber:

a) mensura, loteo y amojonamiento y permiso municipal, que en total se calcula entre 3 y 6 $ por cada lote;

b) gastos de publicidad para el remate, propaganda, folletos, avisos en periódicos, transporte del público el día del remate, etc., que podemos calcular entre 50 y 100 pesos por lote según la importancia del loteo;

c) gastos de administración, que calculamos alrededor del 2 % del monto a percibir sin interés;

d) deducción por lotes no vendidos y por gastos de juicio por cobro a morosos;

e) especialmente, el renglón más importante, los intereses del capital y de las cuotas no percibidas en tiempo (morosos). Recordemos que dado el riesgo del capital, el interés debe ser elevado (6 a 9 %);

f) en algunos casos se debe deducir valor de las mejoras o de los materiales que se facilitan: ladrillos, alambrados, veredas, etc.

g) las calles, siempre que no sean expropiadas por la Municipalidad. Por lo general se ceden y aún así, a veces las municipalidades no autorizan su apertura. En este caso, se calcula el total de la superficie y se prevé un plazo dado, suponiendo que para entonces se permitirá la apertura y aceptando el valor actual para la tierra en la zona, se divide ese valor por $(1 + r)^n$ y obtenemos el valor actual.

En el caso de que se permita abrir calles, se descuenta el porcentaje de terreno a ceder para ellas, el que con un fácil cálculo (de acuerdo a los anchos autorizados en esa localidad) se aprecia globalmente. Su porcentaje de superficie variará entre 20 y 35 % según el ancho de las calles y según la dimensión de los blocs.

Los que deseen profundizar este tópico, deben recurrir al trabajo ya citado del Ing. Pascual Palazzo.

Para establecer una base práctica para los cálculos, damos una escala de relación (sin que por ello aceptemos que sea absoluta) en la que se establecen porcentajes a aplicar a los precios obtenidos en ventas a plazos o con facilidades, para determinar aproximadamente, el valor que ellas representarían si la venta se hubiese efectuado al contado.

Podemos así decir que las ventas realizadas en:

Un plazo de:	Interés	Equivalencia al contado
120 mensualidades (bien ubicadas)	— no —	50/60 % del precio a plazos
100 „ (en suburbios)	— no —	40/50 % „ „ „ „
100 „	— no —	50 % „ „ „ „
80 „	— no —	55 % „ „ „ „
1/3 parte al contado y el resto en 2 ó 3 años	— no —	85 % „ „ „ „
1/4 parte al contado y el resto en 2 ó 3 años	— 5 % —	90 % „ „ „ „

Para la aplicación de estos porcentajes como en todos los estudios de tasaciones, debe intervenir el criterio del tasador, para discernir en cada caso las circunstancias que indicarán la conveniencia de aceptar tal o cual factor preponderante, ya que si no fuera así debería aplicar el concepto teórico de la capitalización con la fórmula siguiente en la que V es el valor al contado:

$V = \frac{(1 + r)^n - 1}{r(1 + r)^n}$ que lo llevaría a reducir el valor solo en 25 % lo que no está de acuerdo a la realidad, pues no se hacen entrar todos los demás factores citados anteriormente.

IV. — AVALUO DEL EDIFICIO Y DEL INMUEBLE

1. — Generalidades

Los terrenos urbanos no producen renta por sí solos, sino excepcionalmente; se debe invertir en ellos un capital industrial para hacerlos productivos; será la industria edilicia la que los transformará. Para los préstamos del Banco Hipotecario Nacional esta intervención de la industria edilicia es indispensable, ya que por su Ley Orgánica no puede otorgar préstamos sobre terrenos baldíos o sobre terrenos que no produzcan renta "cierta y durable" (art. 53).

Para los avalúos de propiedades urbanas, habrá que considerar el capital territorial (o valor del terreno) y el capital invertido en el edificio.

De estos dos capitales, el primero no es perecible y dentro de las condiciones lógicas y normales de aumento de población y de progreso del núcleo urbano, tenderá a aumentar de valor; el segundo capital en cambio, es un bien cuyo valor es decreciente conforme avanza su edad. Si el edificio ha sido proyectado y ejecutado racionalmente, su costo inicial será igual al costo de producción, pero ese valor va decreciendo gradualmente sin que, teóricamente, llegue nunca a anularse. Podremos parar o detener en algo el envejecimiento del edificio, es decir que podremos rejuvenecerlo, con un gasto mayor o menor y hasta podremos volverlo a llevar al valor inicial, pero para que esta refección sea económicamente útil, no debe aumentar el capital "edificio" en forma tal que su "valor de uso" sea inferior al valor del terreno libre de mejoras.

Algunos aceptan que cuando el edificio es inadecuado al terreno sobre el que se levanta, le quita valor a éste. Es un error técnico. El que pierde valor, hasta llegar a anularse, es el capital invertido en el edificio y solo afectará el valor venal del terreno, si el costo de mano de obra de demolición fuera superior al precio de los materiales vendidos y lo afectará solo y matemáticamente, en esa diferencia.

Considerando el caso bajo el punto de vista de garantía para un préstamo hipotecario, el problema se debe encarar bajo un aspecto diferente; no es que el terreno pierda su valor, sino que la "renta cierta y durable" del inmueble no garantizaría un préstamo por el valor intrínseco del bien y por lo tanto no debe interesar al Banco.

Llevando el tema a la aplicación, podríamos decir que: si un terreno que posee en su subsuelo una cantera, una mina o una napa petrolífera, es explotado con un alfalfar, no por eso el terreno ha perdido su valor. Los que estarían mal invertidos son: el capital que él representa y el capital que se emplea en su explotación. Así también, un terreno urbano, que tenga encima un edificio en ruinas, no pierde su valor por eso.

Nos hemos detenido en este punto para establecer la diferencia de criterio conque se debe apreciar el avalúo de un inmueble, atento a su valor venal o al de garantía, tratando además de deducir que, para las propiedades urbanas, los elementos: terreno y edificio sufren independientemente los efectos de la valorización o de la desvalorización, que puede corresponder al inmueble.

Para obtener el valor total de la propiedad, calcularemos primeramente el terreno, teniendo en cuenta las causas que influyen en su valor como vimos en

el capítulo anterior, y luego estudiaremos el valor del edificio, simultáneamente con el del conjunto del inmueble, aplicando en su estudio el análisis de las causas extrínsecas e intrínsecas y de los factores que pasaremos a analizar.

2. — Los terrenos baldíos. — Lo desmontable. — Las construcciones de madera y zinc.

Antes de entrar a considerar las causas que influyen en el valor del inmueble, debemos saber si éste entra dentro de la categoría de bienes hipotecables en el Banco.

Estas condiciones (en lo que respecta a nuestro estudio), están regidas por el Art. 53 de la Ley Orgánica y los Arts. 580 y 270 del Reglamento Interno, que dicen:

Art. 53. — No podrá hacerse préstamos sobre los siguientes inmuebles:

1º Las minas y canteras;

2º Los indivisos, salvo el caso de que la hipoteca sea establecida por la totalidad del inmueble o inmuebles, con consentimiento de todos los condóminos, manifestado por una declaración en escritura pública;

3º Sobre bienes que no produzcan renta cierta y durable;

4º Sobre terrenos baldíos, cualquiera que sea su situación y valor, salvo en lo que se refiere a edificación en el Art. 2 (préstamos para edificación).

Se reputan baldíos, no solo los sitios sin construcciones, sino también aquéllos que las tengan en un valor ínfimo en proporción al préstamo solicitado.

Art. 270. — Los tasadores y peritos deberán sujetarse estrictamente a las siguientes instrucciones, tratándose de terrenos con edificios:

1º, 2º, 3º y 4º .....

5º Debe determinarse claramente la clase de construcción del edificio y en caso de que éste fuera construído, parte en cal y parte en barro, deberá especificarse la superficie cubierta que ocupa cada una de ellas.

6º Se indicará la superficie cubierta de cada piso, como también la de los altillos.

7º En caso de que el edificio tenga construcciones de madera, se anotará la superficie cubierta por ellas, pero no se tendrá en cuenta su valor para la tasación.

8º Cuando el edificio a tasarse esté en construcción, se devolverá la orden, dando cuenta de tal circunstancia.

9º Cuando el terreno se halle en zona inundable, deberá hacerse notar en el lugar reservado a observaciones.

10º Tratándose de propiedades aisladas o sin numeración municipal (préstamos de edificación), deberá indicarse en el croquis la distancia de uno de sus lados a la esquina formada por la calle más próxima.

11º, 12º, 13º, etc.

Art. 580. — Los préstamos en cédulas serán sobre propiedades urbanas cuya edificación no sea de madera ni hierro, y sobre fincas rurales. Las propiedades o fincas deben producir o ser susceptibles de producir renta cierta y durable.

Los dos primeros incisos del Art. 53 no necesitan aclaración: el inciso 3º lo comentaremos más adelante al tratar de la renta.

El inciso 4º es terminante para los casos en que no hay edificio, pero cuando lo hay y su valor **es ínfimo en relación al préstamo solicitado**, cabe determinar cual es la proporción que debe considerarse "ínfima".

Hemos aceptado que el edificio es perecible y el terreno no, lo que aparenta una contradicción con lo aceptado por la Ley, ya que perdiendo valor el edificio, parecería más lógico aceptar la garantía del terreno. Si buscamos la discusión de la Ley para aclarar nuestro criterio, encontraremos que este artículo fué aceptado sin discusión en la votación de las Honorables Cámaras. La contradicción no existe en realidad si recordamos la mente del inciso 3º que exige que todo bien produzca renta, y siendo lógico presumir que un bien urbano sin edificio, o con edificio deficiente, no produce renta, está así fundado el principio exigido por la Ley.

Buscando antecedentes que indiquen cuál debe ser la proporción, encontramos en las estadísticas del Banco, que por ejemplo: en los préstamos escriturados en la Capital Federal, los valores de terreno y edificio se reparten así:

1934	
Terrenos	$ 12.043.931
Edificios	„ 20.553.354
1935	
Terrenos	$ 21.650.151
Edificios	„ 33.643.171

Es decir, conservan en general para la Capital Federal la relación siguiente: terreno 1 y 1,5 el edificio (1:1,5).

Si recogemos datos de algunos autores extranjeros, vemos aconsejar que para que un inmueble produzca el máximo de renta, el edificio debe importar entre 3 y 6 veces el valor del terreno sobre el que se asienta. Pero analicemos esta regla para nuestra ciudad, para saber si rige para ella y tomemos el caso de un terreno en una avenida central. Aceptemos que el metro de terreno cueste $ 1.000. El terreno sobre el que se apoya el edificio, es decir, descontando patios y recargando el valor sobre la superficie restante, resultará de un costo de $ 1.250.— el metro cuadrado de superficie de tierra cubierta con edificio. Si aceptamos que el metro cuadrado de edificación cuesta aproximadamente $ 110.—, los edificios a levantarse en esa arteria no podrían producir buena renta, a pesar de que por encontrarse sobre una avenida, se puede construir sobre ellos hasta la altura de

$$\left(21 + \frac{26 - 10}{2}\right) + \frac{21 + \frac{26 - 10}{2}}{3} = 38 \text{ m. } 66 \text{ cms.}$$

lo que permite hacer 10 pisos altos. Esos 11 pisos a razón de $ 110.— el m². representarían por metro cuadrado cubierto por el edificio: $ 1.210.— **es decir, menor valor que la tierra!** No rige, pues, la regla de relación: 1 a 3 (o 6), para los terrenos de valor unitario elevado.

Otros terrenos centrales tienen gran valor y sobre ellos existen edificios muy antiguos, de escasísimo valor intrínseco, pero que producen muy buena renta. Pongamos el ejemplo de una esquina central de 10 x 20 ms. con valor de $ 400.— el m². y con 180 m². de edificio y que por su ubicación reditúe a razón de $ 4 el m². de local, sea aproximadamente = 170 × 4 = $ 680 mensuales, lo que representa una renta neta anual de $ 5.500.—.

Tendríamos: valor del terreno (200 m². x 400)	$ 80.000
„ „ edificio más de 50 años (valor de demolición $ 20)	„ 3.600
	$ 83.600

Supongamos que el cliente solicite $ 36.000. La relación entre el préstamo solicitado y el edificio es $\frac{36.000}{3.600}$ o sea 10 a 1.

Por su ubicación y, a pesar del edificio, la renta garante el préstamo.

Corresponde al tasador hacer la observación en su informe, mencionando la relación de 10 a 1 e indicando su opinión sobre la "durabilidad" de la renta "cierta" y amortizar el edificio a breve plazo.

En casos análogos se aceptó la proporción de 15 a 1, siempre que la renta fuera elevada y durable.

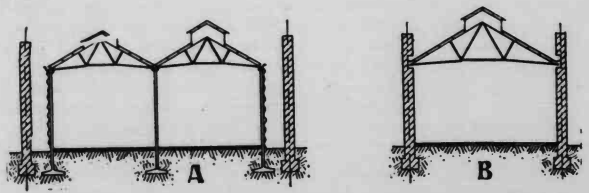
El caso opuesto (sea un edificio de 10 pisos levantado sobre esquina en terreno de 10 x 12 m. y con valor unitario de tierra de $ 100 el m². el terreno

valdrá así $ 12.000 y el edificio sobre él vale $ 110.000), también debe merecer la observación del tasador, pues el carácter de "perecible" del edificio puede llegar a hacer peligrar la garantía del préstamo. Corresponde en ese caso, hacer una amortización fuerte del edificio para que en un plazo breve, de 18 o 25 años, cubra su valor. Es un préstamo más peligroso para el Banco, que los anteriores.

Como vemos, hay casos especiales en que el tasador opinará sobre lo "peligroso" del préstamo a fin de que la Comisión de Contralor de Tasaciones llame a su vez la atención sobre lo especial del caso, para que el Honorable Directorio resuelva, en conocimiento del mismo.

El inciso 7° del art. 270 del Reglamento Interno se refiere a las **construcciones de madera y a las desmontables**, y es lógico aceptar que por el carácter de las mismas, el Banco no constituya préstamo sobre ellas (cartilla Instruc. it. s. pág. 10)

Cabe sin embargo definir el concepto de "desmontable" ya que no se puede aceptar que, este término, deba abarcar todo lo que se pueda desmontar o desarmar, pues en ese caso, la cubierta de un galpón cuyas cerchas están solamente abulonadas, es desmontable; una baranda, un cerco, etc., serían desmontables; criterios éstos que no pueden ser los previstos por la reglamentación.



Aceptaremos que **desmontable, a los efectos de la tasación, es aquella parte del edificio, que puede "desarmarse" y sin el agregado de estructura alguna, volverse a "armar" o "montar" en otro lugar.** Un ejemplo aclara la idea. Supongamos dos galpones en la forma de los croquis. El uno A es construído con chapas de zinc y columnas de hierro sobre cimientos en el suelo a 0,50 m. bajo nivel, pero no cargando sobre los muros (medianeros o no), sino a pocos centímetros de ellos. El techo del otro galpón B, está construído también con chapas asentadas sobre cerchas de hierro las que están **simplemente apoyadas** sobre los muros (medianeros o no). El primer galpón A da la impresión de ser mucho más "fijo" que el B. Sus columnas entran en el suelo y su masa, su conjunto, es mucho más importante que el B, para el que bastarían unas pocas horas para desmontarlo y llevarlo fuera de la propiedad.

Debemos, sin embargo, aceptar que el B no es desmontable, pues para utilizarlo en otro lugar se debe contar, o con muros de apoyo a la misma distancia que los actuales, o bien agregarle columnas de sostén y costados para cierre. El galpón A en cambio, con algo más de trabajo es también desmontable y al ser llevado a otro lugar puede allí ser armado y utilizado **sin el agregado de ninguna estructura**. El galpón A cae dentro de la acepción de desmontable, y no debe ser computado como superficie cubierta; el B en cambio, puede aceptarse como garantía para un préstamo.

Las construcciones de madera y zinc no serán computadas en la superficie cubierta, si bien se deberá **indicar su posición en planos y se calculará por separado su superficie cubierta**. No se debe computar su valor dado su carácter, por lo general "desmontable" y además porque la madera no presenta

el carácter de durable que exige el préstamo para 36 años. En algunos casos en que las columnitas de sostén fueran de hierro y los galpones o tinglados apoyaran sobre la medianera, podrá computarse el valor del muro sobre el que apoyan.

Cuando las construcciones de madera y zinc formaran galería delante de las habitaciones y llevaran cielo raso, se computará su valor.

Cuando las galerías, tinglados o galpones, fueran en madera y zinc, pero sus parantes de sostén estuvieran protegidos contra la humedad y el zinc de la cubierta tuviera debajo entramado de madera y tejuela, se computará su valor.

Los materiales de cubierta a base de cementos o fibrocementos comprimidos, se equipararán, para las condiciones de "computable o no", a las chapas de zinc.

El valor de las construcciones desmontables y de las de madera y zinc, no se computa en los cálculos, pero a pesar de ello, quedan gravadas en el préstamo, y es por eso que deben figurar en los planos y computarse por separado sus superficies.

Queda aún a estudiar el alcance que se debe dar de acuerdo al Reglamento Interno, a la designación "construcciones de madera", pues si bien el temperamento aconsejado surge claramente de la letra, para las construcciones en la Capital Federal, no puede éste ser el mismo para otras regiones del país.

No correspondería acá tratar este punto ya que nos referimos en este estudio a la Capital Federal, pero como se deberá más adelante iniciar el estudio de las normas para el interior del país, debe ya encararse el problema en su aplicación en aquellas zonas en que la construcción en madera es la única empleada. Creemos que esas construcciones por sus características escapan a lo previsto en el citado artículo del Reglamento, o mejor dicho, que al redactar ese artículo no se tuvo en cuenta su aplicación para esas zonas, puesto que de la mente de lo reglamentado, parecería deducirse dos detalles básicos:

a) las construcciones en madera tienen por lo general un carácter de desmontable, de provisorias, de livianas; y
b) por el material no son durables.

No se toma en cuenta la condición de combustibilidad de la madera, por el peligro que ella implica, pues esos riesgos pueden quedar cubiertos aumentando las primas en el seguro.

Quedaría pues a analizar: si todas las construcciones en madera tienen el carácter de desmontables o provisorias y si el material es perecible en tal grado que no se puedan aceptar como garantía.

Convendría recabar la autorización del Honorable Directorio para estudiar este punto en base a la orientación que él crea conveniente fijar, pues de lo contrario hay grandes zonas del país en las cuales no podrían efectuarse préstamos ya que, como dijimos, todos sus edificios caerían dentro del art. 270, inc. 7º.

3. — Clasificación de los edificios.

El Banco debería coartar o limitar la libertad de construir edificios que por su carácter o condiciones especiales de distribución, de partido arquitectónico o de destino no permitan su fácil realización en el caso de ser necesario liquidarlos para cubrir un préstamo. Es el caso, más o menos, que resulta de esos tipos de edificios que la Ley Orgánica califica "de recreo" en el art. 56 y sobre los cuales sólo permite acordar el 25 % de su valor.

Deberían estar incluídos en ese artículo aquellos edificios que por su índole especial, por la forma de estar distribuídos o por caprichos de sus

propietarios, resultan de escasa adaptabilidad a otros fines que aquéllos para que fueron construídos (escuela, sanatorio, observatorio, etc.), y aquellos que aunque de tipo adaptable, se empleó en ellos un lujo de materiales o de instalaciones que, aunque formando parte del edificio, no son indispensables para el uso a que se les destinó (ciertas fábricas modernas con un lujo que no es necesario para la explotación de la industria).

Considerando sólo el edificio adoptaremos dos clasificaciones generales para orientar el criterio del tasador; una, tomando en cuenta el tipo de la construcción en sí por sus materiales y manera de estar ejecutado y la otra en relación a su destino.

- **Clasificación por el tipo de la construcción**
  - antiguo: (vetusto o no)
  - noble o moderno
  - contemporáneo
- **Clasificación por su destino o su adaptabilidad**
  - **destino generalizado**
    - residencial
      - individual: de tipo corriente.
      - colectiva (de renta)
        - departamentos.
        - departamentos y locales de negocios (mixtos).
        - inquilinatos.
    - comercial
      - escritorios.
      - locales de negocio.
      - depósitos de carácter general.
  - **destino limitado**
    - residencial
      - hotel privado y residencias individuales, de grandes dimensiones.
      - residencias señoriales: palacios, etc.
      - residencias de veraneo, placer, etc.
    - comercial
      - bancos, bolsas, etc.
      - grandes locales negocios.
      - grandes tiendas, almacenes.
  - a) residencias de carácter muy especial y poco común.
  - b) galpones de muy grandes dimensiones.
  - c) escuelas.
  - d) asilos y sociedades de beneficencia.
  - e) edificios para el culto.
  - **destino "especial"**
    - f) edificios para explotación industrial, (adquieren valor por la habilidad del industrial).
      - sanatorios.
      - hoteles en ciudades.
      - casas de baños.
      - mercados.
      - garages.
      - posadas.
      - caballerizas.
    - g) edificios industriales.
  - **de recreo art. 56 L. O.**
    - teatros, cines.
    - clubs sociales o deportivos, piletas de natación.
    - cabarets, dancings, salones de fiestas.
    - canchas de pelotas y de bochas.
    - ateneos y bibliotecas.

De acuerdo a la primera clasificación, llamaremos: **edificios antiguos**, aquellos que por su distribución, o por la época en que fueron construídos, o por la calidad de los materiales empleados o por la deficiencia de sus instalaciones (calefacción, luz, etc.), o por el estado de conservación, no encuentran aceptación del público ya sea para alquilar o para comprar. Son edificios por lo general de más de 20 años de construídos, pudiendo estar en buen estado de conservación o no. En el primer caso conservan aún una parte

de su valor y teniendo en cuenta la duración del préstamo, se debe calcular una amortización fuerte a fin de que a los pocos años, el importe del edificio quede cubierto. En el segundo caso, caerán en la categoría de edificios vetustos.

Un edificio se considera vetusto:

1º Cuando su estado de deterioro hace imposible tanto su uso como su reparación.

2º Cuando su distribución y sus estructuras sean tales que no permitan hacer económicamente ningún uso industrial del mismo.

Su valuación en estos casos se calcula únicamente por el valor de los materiales de su demolición, del que deben descontarse los gastos que ello demande, y caen dentro del art. 53 (aunque den renta, ésta no tiene el carácter de "durable").

Cuando a la construcción le quedan aún algunos años de "uso" corresponde clasificarla como semivetusta. En ese caso se debe establecer la duración probable del edificio en estado de producir renta, y llamando **n** a ese número de años, R al monto anual de alquileres, G a los gastos de explotación, M a los materiales de demolición y D a los gastos de demolición, el valor del edificio está dado por la fórmula:

$$V = \frac{1}{(1+r)^n}\left[(R-G)\frac{(1+r)^n-1}{r} + M - D\right]$$

que es la fórmula de la acumulación posticipada de la renta anual durante **n** años.

Por edificios nobles entendemos aquellos que fueron construídos dentro del período que va de 20 años atrás, hasta hace unos 4 ó 5 años. Son edificios modernos en cuanto a su técnica, a su distribución, instalaciones, etc., y en ellos se han empleado materiales buenos, nobles (de ahí el calificativo que adoptamos) y han sido siempre mantenidos en perfecto estado de conservación. Les falta, sin embargo, los detalles contemporáneos: su planta está distribuída con pasajes de circulación que independizan y comunican los locales, las puertas tienen molduras, las instalación de agua caliente no es central, le falta la heladera eléctrica o el aire acondicionado, su frente es clásico; en una palabra, no son contemporáneos. En él hay un confort que hoy se desprecia y se considera pasado de moda. En estos edificios el **valor intrínseco es generalmente superior al locativo.**

Es un edificio que ya perdió una parte de su valor, pero que el que tiene hoy, lo conservará aún por muchos años, por la bondad de sus materiales y su confort que siempre habrá interesados en disfrutarlo. Su valor actual **está estabilizado.**

Entre los edificios **contemporáneos** englobamos aquellos que han sido construídos de 4 a 5 años a esta parte: varios departamentos pequeños por piso, paredes lisas, puertas sin molduras, todo en madera terciada, cantidad de instalaciones mecánicas, etc., es decir, con todas las tendencias modernas. Para estas casas el **valor locativo es probablemente mayor al valor intrínseco** y se debe prever que dentro de unos años se desvalorizarán rápidamente. Los materiales con que se construyen (salvo raras excepciones) no son aquellos de las casas que calificamos de nobles; algunos les llaman casas de cartón.

Hay exageración indudablemente. Pero es lógico aceptar que, sea por su carácter de colectivas, o por estar habitadas por inquilinos sin muebles que buscando lo moderno se mudan fácilmente; o porque en ellas las reparaciones y reposición de instalaciones, maquinarias, etc., será costosa o por las consideraciones hechas anteriormente sobre la crisis y lo bajo de los precios de construcción, es lógico aceptar, decíamos, que su duración será corta y nos veremos obligados pronto a considerar en ellos sólo el valor de su esqueleto.

V. — EL VALOR INTRINSECO Y EL VALOR RELATIVO

La clasificación de los edificios que hemos presentado, surge de la separación de dos aspectos grandes del problema del avalúo del mismo, según se lo considere en sí o en relación a lo que lo rodea. El valor del edificio lo encontramos en parte, en lo intrínseco del mismo, pero la garantía para el préstamo la deduciremos por la forma "como se pueda usar" de ese edificio o del inmueble en total; del primer aspecto surge la división que indicamos de: antiguo, noble o contemporáneo y del segundo aspecto surge la clasificación por la adaptabilidad del edificio a su destino y la aceptación, que por causas múltiples, encuentra ese bien ante el público, o sea su valor venal, el que de acuerdo al art. 275, inc. 6º del Reglamento Interno, debe ser tomado como base para las tasaciones.

Corresponde pues analizar esos dos aspectos:

a) Valor del edificio en sí (la construcción y su estado actual).

b) Valor del edificio como inmueble (por su destino y por el uso que de él se puede hacer).

a) Valor del edificio en sí. — El valor del edificio o sea el valor intrínseco, valor de reposición o valor físico, es como ya dijimos, el costo de su reposición deducidas las depreciaciones que ha experimentado, sea por el uso o por su vejez.

Hemos aceptado que el costo de reposición se debe calcular en base a los precios de la construcción en el momento de efectuar la tasación. Se pueden presentar dos casos: la tasación es para un préstamo de edificación o es para un préstamo ordinario.

1er. caso. - Préstamo de edificación. — El mejor método para calcular el costo del edificio será un cómputo métrico detallado y un presupuesto a los precios del día. El procedimiento aunque exacto y completo, tiene el inconveniente de ser muy complicado y trabajoso. Es reemplazado por el cálculo por superficie cubierta o por volumen. Este último es algo más exacto que el anterior, pues toma en cuenta la altura de los pisos, pero el grado de mayor exactitud, no está en relación al mayor trabajo y a las dificultades que encierra. Adoptaremos pues el sistema por superficie cubierta que es bastante aproximado, si se tiene la precaución de obtener datos exactos en cuanto al valor de la unidad de superficie, el que puede establecerse para las diferentes partes del edificio y para sus diferentes alturas.

La Comisión de Contralor de Tasaciones, antes de fijar los precios por unidad de superficie cubierta, ha verificado los que regían en plaza y ha efectuado una encuesta entre algunos profesionales, pudiendo así establecer los que damos a continuación y mientras no ocurra un hecho que los modifique, pueden aceptarse para edificios levantados en terrenos de "fondo normal". Cuando la construcción fuere muy grande, pero no muy elevada, ocurrirá disminuirlos hasta un 5 %; cuando se trate de un terreno muy pequeño y de una construcción "densa", se podrán elevar en un 10 %, y cuando fuera muy elevada se aumentará en 10 ó 15 %. También ocurrirá aceptarlos sin quita alguna, cuando la obra haya sido ejecutada bajo la dirección de profesionales de reconocida competencia, con el concurso de constructores de seriedad y honestidad profesional, aceptándose una quita hasta de 10 % cuando haya sido ejecutada por constructores o por profesionales dedicados especial-

mente al negocio de "construir para vender". De los precios unitarios se debe excluir el monto por honorarios, planos y dirección, que se consideran incluídos en los gastos de administración de la obra, así como en ciertos casos, el beneficio del constructor.

Como guía, se establecen los siguientes precios por metro cuadrado de superficie cubierta, tomando como base un **edificio de renta con todo el confort moderno** (instalaciones completas de ascensores, agua caliente central, calefacción central, incinerador central, heladeras eléctricas, etc., y en terrenos más bien amplio: 10 × 30 m. y construcción no muy densa, dando a cada piso la altura que indica el Reglamento Municipal de Construcciones (datos para 1937):

ejecutado en 3 pisos altos (y sótano para las instalaciones) $ 120 el m².
ejecutado en más de 3 pisos altos y hasta 8 pisos altos (corresponde disminuir valor por menos altura de pisos) ..... $ 115 el m².
ejecutado excediendo los 8 pisos altos, se acepta recargo hasta de 15 % según la altura;
ejecutado excediendo los 8 pisos altos, pero con el agregado de **aire acondicionado,** recargo sobre precios anteriores por m². $ 12 a $ 14
aire refrigerado solamente, recargo sobre los precios anteriores por m². ..... $ 5 a $ 8

Como una orientación, se consignan los precios de construcción por metro cubierto, que aplica la Municipalidad de la Capital para calcular los impuestos y "derecho de construcción" (haciendo la salvedad que, estos precios, la Municipalidad los computa para cobrar un impuesto y no para efectuar un préstamo).

Tinglados	Galpones		Const. económicas		Casas de habitaciones			Teatros y cines			
	Cat. A	Cat. B	Cat. 1	Cat. 2	Senc.	Conf.	Lujo	Salas	Palcos	Ots.	
20	30	50	60	80	90	100	130	180	80	60	1.ª cat.
								130	60	60	2.ª cat.
								80	50	60	3.ª cat.

El valor de un edificio debe ser disminuído cuando sus muros al exterior presenten escaso espesor, salvo el caso de que se construyan con doble muro dejando una capa aisladora de aire, o se apliquen sistemas o materiales aisladores. Los muros de 0,15 m. al exterior, sea sobre patios o fachadas, si bien se pueden aceptar estáticamente cuando el edificio lleva esqueleto resistente, no deben consentirse en defensa de la renta del edificio y del confort; su pequeño espesor permite el paso del frío o del calor, y además, con el tiempo, es lentamente dañado por la humedad.

Por estas consideraciones **se establecen las siguientes quitas:**

a) cuando los muros exteriores de 0,15 m. corresponden a locales habitables sea al frente o sobre patios interiores, con orientación al Sud y al Oeste ..... 15 %
b) cuando esos muros de 0,15 m. corresponden a dependencias con orientación Sud y Oeste ..... 10 %
c) con muros de 0,15 m. sobre locales parcialmente habitables o solamente sobre la orientación Norte y Este ..... 10 %
d) con muros de 0,15 m. sobre locales no habitables orientados al Norte y al Este ..... 5 %

Los planos para **edificios de sólo piso bajo con muros de 0,15 m. al exterior, no son aceptados,** pues presentan dos tipos de estructuras: rígida una, en su esqueleto resistente y no rígida la otra (ni siquiera con trabazón estable) las que no se portan de igual modo en su resistencia, produciéndose grietas y asientos, perjudiciales para el edificio, las que si no hacen peligrar la estabilidad del mismo, hacen que su locación sea difícil por el aspecto ruinoso que presenta a los pocos años de edad. Es un edificio que no reune, para el Banco, las garantías necesarias para un préstamo a largo plazo.

2º caso. - Préstamo ordinario. — Al apreciar el valor del edificio existente se calculará, dijimos, el valor de reposición a los precios actuales y se le descontará el desgaste por uso.

Es muy difícil definir un procedimiento exacto para valuar el desgaste por uso, pues depende de muchos factores y puede corresponder a uso normal, uso forzado, abandono, dejadez, falta de reparaciones que debieron ser periódicas (pintura, conservación), destino inadecuado, etc., presentando según la influencia de estos factores un estado mayor o menor de abandono, pudiendo llegar hasta la vetustez. Una vez más, será el criterio del tasador el que intervendrá para apreciar el estado de desgaste y desvalorización.

En líneas generales, se puede aceptar que un edificio que ha sido normalmente usado y normalmente conservado (pinturas, etc.), tiene una vida relativa según su destino, según las épocas y según las localidades, pudiéndose encuadrar dentro de ciertos límites. La duración no debe ser fijada por las tablas de textos extranjeros, pues en ellos se dan cifras que no son aplicables a nuestro país, tanto por los materiales empleados (allá piedra, acá ladrillo, climas variados, etc.), como por la manera de ejecutarlos y por la facilidad con que en nuestras ciudades, por falta de espíritu de tradición, la gente cambia de morada, de profesión y se establece en locales no adecuados a la función que se le hace desempeñar. A pesar de estas consideraciones y con ciertas salvedades podemos aceptar la aplicación del método de Ross que es, entre todos los analizados, el que más responde a la práctica y a la realidad para nuestras construcciones. Para aquel que quiera profundizar más este punto y analizar las fórmulas varias de: "Gilette", de la "línea recta", de "Matheson", "del fondo de perpetuidad" o la de "Fish", le aconsejamos la lectura del libro Engineering Economics, de John C. Fish (capítulos XVI y XVII), el artículo del Ing. Durrieu en la Revista del C. E. de Ingeniería Nº 260 sobre Presupuestos Comparativos y el libro Engineering Valuation de Marston.

El profesor Ross asigna a los edificios una duración variable, que divide en cinco períodos de tiempo iguales, admitiendo que **del primero al quinto, la depreciación crece desde los 3/5 a los 7/5 de una "medida" dada.** Esta "medida" la establece dividiendo la unidad por la duración total asignada al edificio en años. Para obtener valores porcentuales, se multiplica el todo por 100 y así se tiene:

$$\frac{1 \times 100}{\text{duración total del edificio}} = \text{depreciación media anual porcentual.}$$

Esto permite establecer la siguiente tabla:

Duración en años	35	40	50	60	70	100
Extensión de cada período	7	8	10	12	14	20
Depreciación (del costo) anual media porcentual	2,85	2,5	2	1,67	1,44	1

Esta tabla no es para ser aplicada sino en la apreciación del desgaste por uso, de un edificio en su valor intrínseco, quedando luego por descontar: los gastos de modernización de instalaciones, depreciación por planta de distribución anticuada, por las transformaciones necesarias para adaptarla a su destino, etc., y es completamente independiente de los resultados a que llegaremos en las apreciaciones y tablas que daremos más adelante para las amortizaciones.

Damos un ejemplo de aplicación práctica de la tabla: supongamos un edificio de valor de reposición = $ 50.000; edad 15 años; duración probable 50 años; la depreciación:

$$d = \frac{50.000}{100} \cdot 2 \cdot \left(\frac{3}{5} \cdot 10\right) + \left(\frac{4}{5} \cdot 5\right) = \$\ 10.000.-$$

y siendo Va = Vr — d; (Va = valor actual; Vr = valor reposición y d = depreciación), luego:

Va = $ 50.000 — $ 10.000 = $ 40.000

Para simplificar el método de Ross, hemos preparado tablas suponiendo que el m². de edificio tenga valores de $ 110 a $ 20.

APLICACION DE LA FORMULA DE ROSS PARA VALORES Y DURACIONES VARIABLES

Un edificio con duración calculada de 40 años

Valores reposición por m2.	110	100	90	80	60	50	40	20
Se reduce:								
a los 5 años	101,75	92,50	83,25	74	55,50	46,25	37	18,50
„ „ 10 „	92,40	84	75,60	67,20	50,40	42	33,60	16,80
„ „ 15 „	81,40	74	66,60	59,20	44,40	37	29,60	14,80
„ „ 20 „	68,20	62	55,80	49,60	37,20	31	24,80	12,40
„ „ 25 „	53,90	49	44,10	39,20	29,40	24,50	19,60	9,80
„ „ 30 „	37,40	34	30,60	27,20	20,40	17	13,60	6,80
„ „ 36 „	15,40	14	12,60	11,20	8,40	7	5,60	2,80

Un edificio con duración calculada de 50 años

Valores reposición por m2.	110	100	90	80	60	50	40	20
Se reduce:								
a los 5 años	103,40	94	84,60	85,20	56,40	47	37,60	18,80
„ „ 10 „	96,80	88	79,20	70,40	52,80	44	35,20	17,60
„ „ 15 „	88	80	72	64	48	40	32	16
„ „ 20 „	79,20	72	64,80	57,60	43,20	36	28,80	14,40
„ „ 25 „	68,20	62	55,80	49,60	37,20	31	24,80	12,40
„ „ 30 „	57,20	52	46,80	41,60	31,20	26	20,80	10,40
„ „ 36 „	41.90	37,60	33,80	30,08	22,56	18,80	15,04	7,52

Un edificio de duración calculada de 70 años

Valores reposición por m2.	110	100	90	80	60	50	40	20
Se reduce:								
a los 5 años	115,20	95,68	86,10	76,55	57,39	47,84	38,26	19,10
„ „ 10 „	100,40	91,36	82,20	73,10	54,78	45,68	36,52	18,20
„ „ 15 „	95,12	86,61	77,91	69,31	51,91	43,31	34,61	17,21
„ „ 20 „	88,88	81	72,84	64,82	48,52	40,50	32,55	16,04
„ „ 30 „	75,44	68,90	61,92	55,16	41,21	34,45	27,48	13,52
„ „ 36 „	65,84	60,26	54,12	48,26	35,99	30,13	24	11,72
„ „ 40 „	59,44	54,50	48,92	43,66	32,51	27,25	21,68	10,52
„ „ 50 „	40,88	37,80	33,84	30,32	22,42	18,90	14,95	7,04

Para la duración máxima de edificios se puede aceptar con un criterio general:

para casas de renta (varios pisos)	35/50 años
para casas de renta (de 4/5 pisos, nobles)	50/70 años
para habitación (corriente de piso bajo)	80 años
para casas de escritorios	60/80 años
para fábricas sin uso de gases o ácidos	60/70 años
para depósitos sin destino especial	70 años
para garages	40/50 años
para caballerizas, cuadras, etc.	50/60 años

Otras fórmulas para cálculo de depreciación del edificio.

Aunque partiendo de finalidad algo diferente, el Ing. A. Rebuelto ha fijado normas para calcular la depreciación en la Comisión Especial de Avalúo para la Com. de Corporación de Transportes. De acuerdo a la ley 12.311, el principio básico para determinar el valor exige "determinar el valor de los inmuebles partiendo del costo original y efectivo de los mismos, menos la depreciación causada por el uso".

Nosotros partimos, para avalúos de garantía, del valor de reposición al precio actual.

Transcribimos a continuación algunos párrafos de su informe:

...y aparte la necesidad de asegurar un tratamiento igual para todos los intereses afectados, exige establecer reglas y fijar normas de aplicación uniforme en cuanto sea posible.

La vida probable o duración de una estructura, junto con su edad y su estado de conservación, son los elementos que más directamente influyen en el valor de la depreciación. En lo que se entiende por "duración" o vida probable, cabe distinguir dos conceptos muy diferentes, el de duración técnica y el de duración económica.

Duración técnica. — El concepto "duración técnica" significa el período de tiempo probable durante el cual podrá utilizarse una obra, una máquina o una instalación cualquiera sin perjuicio para las personas o las cosas que la usan; dicho más brevemente, es el tiempo durante el cual, una obra, una máquina o una instalación se hallarían en condiciones de prestar servicio.

Duración económica. — El concepto "duración económica" significa el intervalo de tiempo durante el cual puede suponerse que se usará, en buenas condiciones de rendimiento económico, una obra, una máquina, o una instalación determinada, atendiendo al progreso constante de la técnica frente al envejecimiento progresivo de la obra, de la máquina o de la instalación. El desarrollo ulterior de la construcción de máquinas, los cambios en el sistema de propulsión, la discrepancia con la realidad de las hipótesis que sirvieron para establecer el primitivo cálculo de rentabilidad, la variación de los métodos de explotación y demás circunstancias posibles, hacen conveniente en muchos casos, la renovación de las instalaciones, aún mismo, cuando debido a una conservación adecuada se encontraran todavía en estado de poderse utilizar. La duración económica es siempre inferior a la duración técnica, así por ejemplo, para un alternador o un dínamo, se admite una duración técnica de 30 años, pero no suele aceptarse más de 20 años para su duración económica; análogamente para un edificio de renta con varios pisos, su "duración económica" varía, según su clase, entre 30 % y 70 % de su duración técnica.

Numerosas son las ecuaciones algebráicas que podrían emplearse para expresar el valor de la depreciación en función de la edad, pero **la que corresponde adoptar es aquella que más se ajuste al promedio de las depreciaciones**

que para diferentes edades ha comprobado la experiencia, en estructuras conservadas normalmente.

Estudiando la depreciación de las construcciones, F. W. Ross determinó como más concordante con los hechos reales, una ley de variación con referencias a duraciones comprendidas entre 10 y 200 años, obteniendo el porcentaje de depreciación para diferentes edades de la estructura.

En otro estudio análogo, el arquitecto George Kuentzle ha propuesto para el cálculo de la depreciación, la siguiente fórmula:

$$\text{Depreciación} = \frac{(\text{Edad})^2}{(\text{Duración})^2}$$

expresión cuya aplicación presenta también el inconveniente de suministrar valores demasiados bajos para la depreciación, salvo para edades que se aproximan al límite de la duración técnica.

El ingeniero E. Heideck en su obra "La tasación de solares e instalaciones fabriles" editada por J. Springer, Berlín 1935, hace notar que los valores que suministran las curvas de F. Ross, que son de las más generalmente aceptadas y que parecen ajustarse convenientemente a los hechos reales, resultan muy aproximadamente, como promedio de los valores que suministra la ecuación propuesta por G. Kuentzle y la recta correspondiente a un aumento gradual y uniforme de la depreciación con la edad.

En consecuencia, la determinación numérica de la depreciación de acuerdo con la ley de variación propuesta por F. Ross, puede hacerse con suficiente exactitud mediante la fórmula sencilla:

$$\text{Despreciación} = \frac{1}{2}\left[\frac{(\text{Edad})^2}{(\text{Duración})^2} + \frac{\text{Edad}}{\text{Duración}}\right]$$

La ley de variación de la depreciación en función de la edad, propuesta por F. Ross y expresada con suficiente exactitud por la fórmula que antecede, proporciona valores de dicha depreciación mucho más acordes con los que señala la experiencia y la sana crítica, que cualquiera de las expresiones antes mencionadas, razón por la que: **la forma indicada por esa ecuación es la que se adoptará en lo sucesivo para determinar la depreciación que corresponde asignar a las construcciones de acuerdo con su edad.**

Cuando una construcción haya sido rejuvenecida mediante refacciones de importancia, se tomará para las partes refaccionadas, la edad correspondiente a las obras de refacción.

Si hubiera partes ejecutadas en épocas diferentes, se las considerará separadamente, pero si fueran de igual clase, podrá determinarse una edad media aplicable al conjunto de la construcción en la forma que indica el esquema de cálculo siguiente, el que es igualmente aplicable para el cálculo de la duración media, admisible cuando la estructura comprende partes de diferente duración.

1	2	3	4
ESTRUCTURA	Porcentaje de la estructura considerada respecto al valor total	Edad en años	Producto de las columnas 2 y 3
Planta baja	60 %	20	1.200
Piso 1º alto	32 %	16	512
Piezas en azotea	8 %	3	24
	100 %	Suma	1.736

$$\text{Edad media} = \frac{\text{Suma columna 4}}{100} = \frac{1.736}{100} = 17{,}36$$

Edad media en números redondos = 17 años

En lo que antecede, se ha supuesto que la obra o estructura considerada, se encuentra en muy buenas condiciones de conservación, sin reparación ni desperfecto alguno, pero en los casos en que esto no suceda, deberá agregarse a la depreciación debida a la edad, la correspondiente al estado de conservación y a ese fin, se clasificará dicho estado en cinco clases.

Clase 1 = Nuevo, sin reparaciones.
„ 2 = Estado regular de mantenimiento con conservación normal de pequeña importancia.
„ 3 = Necesitado de reparaciones sencillas.
„ 4 = Necesitado de reparaciones importantes.
„ 5 = Sin valor.

Cuando se desee una graduación mayor, se intercalarán clases intermedias, 1 ½, 2 ½, etc.

De acuerdo con lo aconsejado en la obra ya citada de E. Heideck, deberá deducirse del **valor restante** después de descontar la depreciación debida a la edad, los siguientes porcentajes:

Para	el	estado	(clase)	1	=	0, %
„	„	„	„	1,5	=	0,032 %
„	„	„	„	2	=	2,52 %
„	„	„	„	2,5	=	8,09 %
„	„	„	„	3	=	18,1 %
„	„	„	„	3,5	=	33,2 %
„	„	„	„	4	=	52,6 %
„	„	„	„	4,5	=	75,2 %
„	„	„	„	5	=	100 %

Estos porcentajes no han sido elegidos arbitrariamente, son el resultado de muchas valuaciones y de la comparación cuidadosa de sus conclusiones. Los números que expresan esos porcentajes, corresponden a las abcisas de una cicloide, que parece ser la curva que mejor se ajusta a la interpretación gráfica de los resultados obtenidos experimentalmente.

Los cálculos necesarios para la determinación de la depreciación, resultan simplificados mediante la tabla que insertamos en páginas 74 y 75, la que suministra para cualquier edad (expresada en % de duración), el porcentaje de la depreciación correspondiente a los efectos combinados de la edad y del estado.

La determinación de la depreciación queda así reducida a calcular el porcentaje de la edad respecto a la duración y conocido que sea este dato, la columna correspondiente al estado, suministra directamente el porcentaje de depreciación.

Demolición. — Algunos edificios han llegado ya a su límite de vida, sea por vejez o por necesidad de cambiarles el destino (como en el caso de las grandes mansiones y hoteles privados de lujo) y su valor venal no es sino el que puede obtenerse por la venta de los materiales de su demolición más el valor del terreno. Se calculará el valor global de una demolición teniendo en cuenta el tipo de edificio y en especial el valor de los materiales aprovechables que haya en ellos: azulejos, pisos de parquet, puertas, etc. El precio medio que se obtiene en la actualidad (1937) oscila en la Cap. Fed. entre $ 10 y $ 20 el metro cubierto, llegando para casos muy excepcionales de edificios con materiales de gran valor a $ 30. Analizadas las ventas de demoliciones de la Av. Corrientes, encontramos cifras menores, pero debe considerarse que se adjudicaron por remates efectuados en un mismo día (luego, oferta numerosa) y que el plazo para demoler era breve y a fecha fija.

Sub-división de las fincas. — Es frecuente que un mismo propietario posea

varias casas lindando las unas con las otras y que, por su configuración y distribución puedan considerarse como independientes, aunque figurando en un solo título de propiedad.

Hemos estudiado ya la mayor dificultad que existe en vender las propiedades cuyo "volumen de negocio" sea elevado, ya que es pequeño el número de personas que poseen grandes capitales. Es pues, conveniente y presenta menor riesgo para el Banco, efectuar préstamos sobre fincas pequeñas.

El tasador analizará en esos casos la ventaja que, para el Banco, representa la división y procederá a efectuar las tasaciones dividiendo la propiedad, aunque el solicitante no lo indique. Cuando los servicios de cloacas estuvieran en común, lo especificará, y siempre que sea "técnicamente" posible se exigirá la división de la finca. Cuando ello no fuera posible o diera lugar a soluciones muy complicadas, se deberá tasar la propiedad en bloc, pero tendrá en cuenta lo antedicho en cuanto a los riesgos que significa un préstamo sobre una propiedad de difícil venta y calculará el valor de la misma en consecuencia. En general el valor en bloc, será alrededor del 10 % menor que el valor de las dos fincas independizadas.

El cliente reclama al principio, por el gasto que la separación de los servicios sanitarios le ocasiona, pero al convencerse de los beneficios que lleva a la propiedad y de la comodidad que, en un momento de dificultad financiera, le puede representar el poder enagenar solo una parte de la propiedad, acepta gustoso y queda luego agradecido a la previsión del Banco.

Divisiones y liberaciones. — En las divisiones y liberaciones aplicará los mismos criterios que para las tasaciones corrientes, analizando todas las características del inmueble: configuración, linderos, servicios sanitarios que deberán quedar independizados, deslindes de la finca después de la división, modificaciones que la división acarrea en las condiciones de locación de las propiedades separadamente, y todo otro dato que pueda llevarlo a la convicción de que la división o liberación propuesta no ocasiona perjuicio alguno a las condiciones de garantía actuales del préstamo. Aconsejará, en caso contrario, sobre la no conveniencia de la operación, llamando la atención sobre las causas que a su juicio disminuyen la garantía, recordando que en el caso de haber algún beneficiado en la operación, debe serlo el Banco.

b) Valor del edificio como inmueble; en relación a su destino, o sea valor relativo.

La desvalorización de un edificio se debe, no sólo a su desgaste, sino también a otros factores que resultan de la continua evolución de la arquitectura: en la distribución, la iluminación y la ventilación de las habitaciones; en las instalaciones; en las comodidades que se ofrecen; y en el gusto del público por la evolución de las costumbres y del sentimiento artístico.

Otro factor que ciertamente induce en error, es la especulación, que escapa a veces a toda previsión y a toda lógica. El caso debe ser previsto y considerado por el tasador de acuerdo al art. 275 del Reglamento Interno, inciso 6º.

La especulación no se puede cebar en el préstamo urbano con edificio, porque el alquiler que produce da al público una pauta de su valor del momento; en los terrenos solos y en las propiedades rurales es más difícil el cálculo al faltar el índice de renta estable.

Veamos ahora las condiciones actuales de los edificios, de acuerdo a la mente del público, es decir, a la oferta y a la demanda.

La estadística de los préstamos urbanos demuestra que, los saldos personales más fuertes y las ventas más difíciles, son las que se relacionan a los préstamos concedidos sobre edificios de residencia para una sola familia (y particularmente a los de lujo) y a los de destino muy especial (hoteles y escuelas).

Las ideas que imperan hoy y los cambios en los métodos de construcción han influído en las tendencias del público y modificado los criterios de confort, orientándolos hacia la casa que dé menos preocupaciones para vigilarla, para atenderla, para el personal y que supla algunos servicios por medios mecánicos, todo lo que, si bien representa ventajas indudables, obliga a una vecindad y promiscuidad que hace unos años no se hubiera tolerado. Se debe hacer intervenir un porcentaje mayor de previsión para los gastos de reparaciones y reposición de instalaciones.

La crisis obliga a reducir los gastos generales al reducir el tren general de vida y por ende, el pequeño departamento tiene una aceptación muy grande.

La mano de obra y algunos materiales han disminuído de costo y los pisos pueden ser de menor altura, pues el reglamento actual y la moda lo aceptan, lo que permite hoy construir a precios más bajos que hace algunos años (casi un 35 %).

La estadística municipal en la Capital Federal nos dice que para 1930, a cada permiso otorgado, correspondía la cifra 12 como índice de valor y que en cambio en 1934 el índice era 9, y el número de permisos había disminuído de 22.000 a casi 14.000, pasando el valor de 264 millones a 127 millones.

La evolución de los procedimientos constructivos, ha permitido a la arquitectura modificar su expresión y llegar a soluciones de grandes espacios cubiertos y con pocos apoyos; a cubrir grandes extensiones con arcos y bóvedas perfectamente iluminadas; a simplificar las estructuras abaratándolas y dando al todo gran cantidad de luz. Esta evolución la vemos no solo en la casa habitación, sino en las de escritorios, en las fábricas con sus grandes paredes de vidrio, en los hospitales y sanatorios, etc. Se ha llevado luz, aire y economía, aunque esta última en perjuicio, por lo general, de la solidez y de la calidad.

Con la evolución de las industrias, se han aumentado las instalaciones, ofreciendo, tanto en la habitación como en locales de trabajo, toda clase de comodidades para el transporte, la ventilación e iluminación artificiales.

Finalmente, el gusto ha evolucionado, así como las costumbres sociales, tendiendo hacia un estudio funcional de los edificios, para adaptarlos bien a su destino.

Estas causas hacen que todo tipo de edificio, anterior a esa evolución arquitectónica, edilicia y social, no encuentre hoy la aceptación del público, al que se le ofrece el producto de una lucha en que la competencia entre los propietarios de inmuebles, los lleva a ofrecer al público el máximo de comodidades, por lo general en perjuicio del valor intrínseco del inmueble.

Además de estas causas que, por la evolución de las costumbres del público, definen la orientación de sus gustos y sus preferencias, existen otros factores que, sin corresponder al edificio en sí, resultan también de lo que los rodea. Ya nos hemos referido a las causas extrínsecas que pueden afectar el valor del terreno; todas recaen sobre el valor del inmueble, y a ellas se sumarán las que resulten con relación al destino del edificio. Entre éstas encontramos, en primer lugar, la "ubicación relativa" de que ya tratamos y la "adaptabilidad" del edificio. Si un edificio tiene, por su distribución, por su ubicación o por su estilo, un destino definido y no puede tener otro, se interesarán por él solo los que necesiten un edificio para ese destino; pero si esa construcción es adaptable a otros usos, se podrán interesar por él, un número mayor de personas: su renta es más segura, quedará poco tiempo desocupada y su valor de enagenación o valor venal, aumentará.

Esta influencia de la adaptabilidad, y las apreciaciones que se aplicarán en los diversos tipos de edificio, están íntimamente unidos a su descripción, por eso y para ser más claros, trataremos detalladamente y a continuación, cada tipo de edificio, en base a la clasificación por su destino.

DEPRECIACION TOTAL DE UNA CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDO A SU EDAD Y A SU ESTADO

EDAD EN % DE LA DURACIÓN	ESTADO DE CONSERVACION								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
0	0,000	0,032	2,52	8,09	18,10	33,20	52,60	75,20	100
1	0,505	0,537	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100
2	1,020	1,052	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100
3	1,545	1,577	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100
4	2,080	2,111	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100
5	2,625	2,656	5,08	10,50	20,25	34,95	53,84	75,85	100
6	3,180	3,211	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100
7	3,745	3,776	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100
8	4,320	4,351	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100
9	4,905	4,935	7,30	12,60	22,12	36,48	54,93	76,41	100
10	5,500	5,530	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100
11	6,105	6,135	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100
12	6,720	6,750	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100
13	7,345	7,375	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100
14	7,980	8,009	10,30	15,42	24,63	38,52	56,38	77,18	100
15	8,625	8,654	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100
16	9,280	9,309	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100
17	9,945	9,974	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100
18	10,620	10,649	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100
19	11,305	11,333	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100
20	12,000	12,028	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100
21	12,705	12,733	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100
22	13,420	13,448	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100
23	14,145	14,173	16,31	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71	100
24	14,880	14,907	17,03	21,77	30,28	43,14	59,65	78,89	100
25	15,625	15,652	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100
26	16,380	16,407	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100
27	17,145	17,171	19,25	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100
28	17,920	17,956	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100
29	18,705	18,731	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100
30	19,500	19,526	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100
31	20,305	20,330	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100
32	21,120	21,155	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100
33	21,945	21,970	23,9	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100
34	22,780	22,805	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100
35	23,625	23,649	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100
36	24,480	24,504	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100
37	25,345	25,349	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100
38	26,220	26,244	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100
39	27,105	27,128	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100
40	28,000	28,023	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100
41	28,905	28,928	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100
42	29,820	29,842	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100
43	30,745	30,767	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100
44	31,680	31,702	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100
45	32,625	32,646	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100
46	33,580	33,601	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100
47	34,545	34,566	36,19	39,84	46,39	56,28	68,97	83,77	100
48	35,520	35,541	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100
49	36,505	36,525	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100
50	37,500	37,520	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100
51	38,505	38,525	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100
52	39,520	39,539	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100
53	40,545	40,564	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100
54	41,580	41,599	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100
55	42,625	42,643	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100
56	43,680	43,698	45,10	48,24	53,87	62,38	73,30	86,03	100
57	44,745	44,763	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100

EDAD EN % DE LA DURACIÓN	ESTADO DE CONSERVACION								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
58	45,820	45,837	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100
59	46,905	46,922	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100
60	48,000	48,017	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100
61	49,105	49,121	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100
62	50,220	50,236	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,66	100
63	51,345	51,361	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100
64	52,480	52,495	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100
65	53,625	53,640	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100
66	54,780	54,794	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100
67	55,945	55,959	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100
68	57,120	57,134	58,20	60,59	64,88	71,36	79,68	89,37	100
69	58,305	58,318	59,36	61,68	65,85	72,15	80,24	89,66	100
70	59,500	59,513	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100
71	60,705	60,718	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100
72	61,920	61,932	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100
73	63,145	63,157	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,86	100
74	64,380	64,391	65,28	67,26	70,83	76,21	83,12	91,17	100
75	65,625	65,636	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100
76	66,880	66,891	67,71	69,56	72,87	77,88	84,30	91,78	100
77	68,145	68,155	68,95	70,72	73,91	78,72	84,90	92,10	100
78	69,420	69,430	70,19	71,89	74,95	79,57	85,50	92,42	100
79	70,705	70,714	71,44	73,07	76,01	80,43	86,11	92,74	100
80	72,000	72,009	72,71	74,27	77,07	81,30	86,73	93,06	100
81	73,305	73,314	73,98	75,47	78,14	82,17	87,35	93,38	100
82	74,620	74,628	75,26	76,67	79,21	83,05	87,97	93,70	100
83	75,945	75,953	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100
84	77,280	77,287	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100
85	78,625	78,632	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100
86	79,980	79,986	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100
87	81,345	81,351	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100
88	82,720	82,725	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100
89	84,105	84,110	84,51	85,39	86,98	89,38	92,47	96,06	100
90	85,500	85,505	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100
91	86,905	86,909	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100
92	88,320	88,324	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100
93	89,745	89,748	90,00	90,57	91,59	93,15	95,14	97,45	100
94	91,180	91,183	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,81	100
95	92,625	92,627	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100
96	94,080	94,082	94,23	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100
97	95,545	95,546	95,66	95,61	96,35	97,02	97,89	98,89	100
98	97,020	97,021	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	99,26	100
99	98,505	98,505	98,54	98,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100

VI. — AVALUO DE LOS INMUEBLES, SEGUN SU DESTINO Y DE ACUERDO A LA CLASIFICACION HECHA ANTERIORMENTE

(ver la clasificación de pág. 63)

1. — Edificios de destino generalizado

Englobamos en esta clasificación aquellos que por su plano, por su distribución, o por su aspecto, son adaptables a muchos destinos, o bien a uno solo pero, común a las necesidades de mucha gente; habrá siempre interés en ellos. Caerán dentro de esta acepción, las casas de habitación de tipo corriente y algunos tipos de edificio para el comercio. Para los residenciales, encontramos otra subdivisión: individuales y colectivos.

a) Residencias individuales de tipo corriente (de uso generalizado).

La casa individual de tipo corriente, es la que se levanta allí donde el terreno no es aún de costo elevado. Es la casa que conviene a la mayor parte de los habitantes; casa de planta baja (con alguna dependencia en altos), de 3 o 4 habitaciones, 1 o 2 baños y dependencias. Por ser de un uso generalizado y adaptable a cualquier familia, por la ley de la oferta y la demanda, será siempre fácil encontrar interesado para su alquiler o para su compra, por lo tanto su desvalorización es lenta. Si calculamos su valor venal en base a las ventas de la zona, no es posible que el préstamo ofrezca riesgos. Para ese tipo de edificios corresponde pues aplicar una amortización lenta; el tiempo que estará desocupada es mínimo, salvo en los casos en que se encuentre en barrios apartados o poco poblados. Su renta se estimará por el número de locales habitables y por comparación con otras del mismo barrio y características semejantes.

b) Residencias colectivas. — Casas de departamentos y edificios mixtos.

La casa de departamentos, cae dentro de la categoría bien definida y expresiva de "casa de renta". Su valor venal será, pues, de acuerdo a la misma definición de "casa de renta", el que resulte de su renta capitalizada, correspondiendo determinar en cada caso (de acuerdo a la ubicación y al tipo de habitaciones, y de acuerdo a los riesgos que representa su financiación) el porcentaje a que debe capitalizarse la renta, así como determinar la cuota de amortización que corresponda aplicar.

Los departamentos, pudiendo ser de tipos variados, sugieren también una variación en la manera de apreciarlos.

En un primer cálculo, determinaremos el valor intrínseco del edificio, descontándole la desvalorización por el uso, según su edad y su estado, al que sumaremos el valor del terreno. Luego apreciaremos su valor venal y cotejaremos ambos con el valor que resulte del cálculo por la renta capitalizada.

Para este cálculo se tomará la renta que produce la propiedad, la que se analizará como indicaremos en el capítulo siguiente al tratar de la renta.

Se debe considerar los riesgos que presenta la locación para calcular el factor "desocupados" que es frecuentemente omitido en los justiprecios. Los edificios bien ubicados y bien distribuídos tendrán muy aliviado ese renglón,

pudiendo llegar a ser casi nulo. Esto será una consecuencia de lo que se ha dado en llamar "ubicación relativa" de una propiedad por su destino.

La falta de concordancia entre el destino del edificio y su ubicación puede llegar a anular su valor intrínseco: un hotel privado en pleno centro comercial, estaría tan mal ubicado como una casa de escritorios en el parque de Palermo. Es lógico que el valor de un edificio sea castigado por su mala ubicación; se manifestará ese castigo adjudicándole una cuota de amortización elevada y se calculará una fuerte proporción de desalquilados.

También influirá para calcular la duración del edificio, el tipo de departamentos: los de pequeñas dimensiones y en gran número en un mismo edificio, presentarán mayores gastos por conservación, que aquellos de un solo inquilino por piso, que supone menor cantidad de personas circulando por el edificio, por sus ascensores, etc. y por lo general implica gente más cuidadosa.

El número de locales de que consta el departamento debe ser tomado en cuenta: un departamento muy amplio encontrará más difícilmente inquilino que otro más reducido.

Correspondería meditar sobre la abusiva aplicación comercial y especulativa que esta verdad ha producido en nuestra ciudad, pues desde hace unos 4 o 5 años no se construyen sino contadas casas o departamentos con más de 2 dormitorios. Es verdad, que el índice demográfico de los últimos años es alarmante, pero no debemos buscar la causa sino en la demanda, que dada la época de crisis (y porque efectivamente es mayor el número de familias cortas), se solicitan locales reducidos. Pero el exceso de casas pequeñas hará que tan pronto pase la crisis y se produzca el desdoblamiento de las familias, habrá escasez de demanda por ellas. Es hoy, difícil conseguir en nuestra ciudad un departamento de 4 o 5 dormitorios y dos baños. Sería arriesgado aventurarse a vaticinar que el exceso de producción, acarreará la baja de los alquileres para los departamentos pequeños, pero sí se debe tener prudencia y no dejarse ilusionar por los elevados precios que se obtienen por ellos en la actualidad.

Los departamentos tipo "contemporáneos", se alquilan bien y a precios altos, pero debe tenerse presente que la gran cantidad de comodidades y de servicios que se le ofrecen al inquilino están basados en instalaciones mecánicas, cuyo mantenimiento en funciones es costoso y que cargan fuertemente la reposición y la amortización, ya que debe preverse su renovación para dentro de pocos años. La competencia que existe en los precios de la construcción y la vida relativa y breve de esas instalaciones, hacen que los edificios contemporáneos deban ser amortizados en plazos no mayores de 18 a 36 años. En el cálculo de la renta, estos factores pesan fuertemente.

Al analizar la renta que produce una casa de departamentos recién construída y habitada por primera vez, se debe tener presente que, sobre el precio del momento, influye además de la moda, el hecho de que sean alquileres de "primer inquilino", es decir, de casas flamantes, nuevas, con instalaciones funcionando perfectamente, pero tan pronto se deba renovar un inquilino o un contrato de locación, los precios de "inauguración" bajarán en un porcentaje a veces elevado. Siendo que el tasador debe calcular la renta **"cierta y durable"** tomará, como durable: la renta actual disminuída en un 15 % o 20 %, de acuerdo a cada caso.

Consideramos "edificios mixtos" aquellos que constan de departamentos en los altos y locales de negocio en la parte baja. Estos presentan también el carácter de uso generalizado, salvo los casos especiales en que el local tenga características que lo hagan adaptable solo a cierto tipo de comercio. Deberá además tenerse en cuenta si, siendo la ubicación indicada para la casa de departamentos, lo es también para los locales de negocio; hay ciertos barrios,

puramente de residencias, en los que un local de negocio se alquilará difícilmente. Se debe analizar, pues, la probabilidad de que al quedar desocupado, lo esté por mucho tiempo, gravando así la partida "riesgos de desocupación" en los cálculos de la renta.

Edificios para inquilinato.

Se consideran como tales, de acuerdo al Reglamento General de Construcciones de la Municipalidad, (Art. 256):

"Los que, cualquiera que fuese su distribución, alberguen a más de cinco familias o personas independientes, incluído el encargado, cuya unidad de locación es una pieza y que tienen en común los servicios de baños, lavatorios, letrinas y lavaderos".

Son pocas las casas especialmente construídas a ese fin (en cuyo caso solo pueden tener un piso alto, art. 268) destinándose a ellos, por lo general, las casas antiguas que están en mal estado.

Producen una renta muy alta, pero se debe tener en cuenta que habrá muchos desalojos por falta de pago, y que es corriente que estas propiedades estén subalquiladas, llegando al propietario solo una parte de la renta, y especialmente que, por el "estado de uso" y por la mala conservación, son edificios que están próximos al límite de vida y que, por lo tanto, se debe calcular una cuota de amortización fuerte para cubrir rápidamente su valor.

Poniéndose en el caso límite de que ese bien hipotecado pasare a posesión del Banco, como éste no lo explotaría como "inquilinato" sino que lo alquilaría para habitación a "una sola mano", se debe calcular solamente la renta que en tal carácter debe producir y no la que produce como inquilinato.

c) Edificios para locales de comercio.

Figuran entre ellos: los escritorios, los locales de negocio y los depósitos de carácter general.

Para los edificios para escritorios, siempre que estos estén bien iluminados y presenten comodidades modernas: ascensor, teléfonos, luz, etc., puede considerarse que su valor intrínseco de reposición (y de acuerdo al uso y la conservación que se le haya prestado), no debe ser muy diferente al valor venal. Son edificios que no pasan de moda. Se amortizarán entre 60 y 80 años descontando lógicamente el tiempo transcurrido. Para el cálculo del valor de reposición, débese tener en cuenta que su precio unitario por metro cubierto, debe ser inferior al de una casa habitación, porque los servicios generales sanitarios se simplifican y aunque el valor de los ascensores es mayor, no llega a compensar.

Para efectuar el cálculo de renta, deberán considerarse dos factores importantes:

1º) Si en los precios de locación de cada escritorio están comprendidos o no los gastos por luz eléctrica, portero y limpieza.

2º) Averiguar la capacidad de absorción del barrio.

Ya dijimos que la ubicación relativa era importante y el error que importaría levantar una casa de escritorios en Palermo. Debemos averiguar si no hay ya gran número de escritorios en las proximidades, o bien si existe aún el interés que pudo haber en otro tiempo (por traslado de algún edificio que otrora favorecía esa ubicación) y calcular así la cantidad de locales que quedan permanentemente desocupados.

Para los locales de negocio, serán factores importantes a considerar: la ubicación, las dimensiones y la adaptabilidad.

Su ubicación hará que el local se arriende más o menos fácilmente, debiendo tomarse muy en cuenta la ubicación relativa.

Las dimensiones variarán con el destino y con la ubicación de la propiedad, así, los locales para casas mayoristas, no pueden ser de pequeñas dimensiones, y en cambio, difícilmente se alquilará un local se grandes dimensiones ubicado en una calle muy céntrica, donde los precios son muy elevados. La dimensión traerá aparejado el factor "monto del alquiler". Un local de grandes dimensiones o de alquiler elevado, es apto solo para grandes establecimientos, que son la minoría; luego el número de interesados es menor.

La adaptabilidad, estará estrechamente vinculada a los otros dos factores citados: un local de grandes dimensiones no es adaptable a muchos interesados; cuando se componga de sótano planta a nivel y entresuelo, será adaptable a ciertos tipos de comercio; cuando contenga instalaciones especiales: frigoríficos, hornos, etc. se reducirá el número de interesados porque pasa a ser de destino definido o especial. Los alquileres serán más elevados porque implican el interés de las instalaciones especiales, pero en cambio, la posibilidad de quedar desalquilado es mayor.

Todos estos puntos serán considerados al analizar la renta, la que para los tipos corrientes, puede establecerse en cada caso por el método comparativo; los alquileres que se abonan en el barrio fijarán el monto lógico a calcular, sea globalmente o por unidad de superficie. Para el caso de constar de subsuelos y entresuelos, una vez determinado el precio de locación por metro cuadrado del local negocio del piso bajo, se determina el del primer subsuelo, tomando aproximadamente 1/3 del anterior y para el 2º sub-suelo aproximadamente 1/3 de este último. Para el entresuelo ½ del alquiler unitario para el local negocio.

Siendo que todo comerciante al menudeo desea exponer su mercadería y hacer así propaganda para los artículos que expende, es lógico aceptar que un factor importante a considerar, en la mayoría de los casos, es la extensión de las vidrieras y el aspecto de éstas. Es así que se puede aceptar también que los primeros 10 m. sobre el frente tienen más valor que el resto de la profundidad del local.

Otro factor que interviene favorablemente en algunos casos y en forma decisiva en otros, según la ubicación del local, es la posibilidad de que el locatario habite en la misma finca, a los fondos del local; esas habitaciones deben ser las indispensables, pues de lo contrario influirán desfavorablemente.

Los locales para negocio, de muy grandes dimensiones, caen en la clasificación de "locales para industrias".

Los depósitos de carácter general, están clasificados como de destino generalizado, pues no teniendo características particulares que impidan que sean destinados a varios usos, podrán interesarse en ellos, sea para depósitos, almacenes, industrias, etc.; corresponde valuarlos por su valor intrínseco como simples galpones o depósitos, sin tomar en cuenta lo que en ellos es superfluo o innecesario al destino generalizado, al destino de "depósito". Ese valor será controlado con el valor venal y con el de la renta capitalizada, tomada por comparación en la zona y calculada por metro cuadrado de local.

2. — Edificios de destino limitado

Son aquellos que por presentar: distribución, plano, o aspecto particular o características determinadas son aptos solo para cierto destino. Los dividimos en residenciales y de comercio.

a) Residenciales de uso limitado.

Encontramos entre estos: los hoteles particulares, las residencias individuales de grandes dimensiones, los palacios, residencias de placer, de ve-

raneo, etc., que tienen entre ellos de común, el carácter de lujo. Ese carácter puede estar representado, sea por el valor intrínseco o bien por lo que representa el invertir un capital elevado, en un inmueble que es usufructuado por una sola familia o por una sola persona.

Son edificios que no se construyen para obtener renta y en los cuales se invierte un capital, más bien grande, para una satisfacción personal, y en los que además del valor elevado del edificio, se debe agregar el de un lujo representado por el poco aprovechamiento del terreno (cuando no se deja además parte de éste para jardines, recargando así los gastos de mantenimiento, consumo de agua para riego, cuidado de la verja, etc.).

Es también digno de observación el hecho de que en los últimos permisos de construcción no se cuente para el centro de la ciudad, ningún caso de edificio de habitación individual. El petit-hotel ha sido abandonado completamente, como solución arquitectónica, allí donde el terreno es valioso; se lo construye solo en los barrios sub-urbanos (y en pequeñísima escala) y en el interior. Todo el lujo que se encuentre en ellos, no tiene valor real, pues debemos considerarlos como tipos de edificios con modalidades especiales a su propietario e inadaptables a otros interesados. Su valor, de acuerdo a la oferta y la demanda, resulta pues, escaso. Hoy es muy reducido el número de personas que pueden darse esos lujos o que se arriesguen a afrontarlos.

En el caso de préstamos de edificación, se basará el avalúo especialmente en la renta, ya que si bien su valor intrínseco será elevado, se trata de una inversión para una satisfacción personal, que difícilmente ofrecerá garantía. Tenemos bien próxima la lección ofrecida por los "petit-hotel" construídos en épocas de grandeza y que hoy se venden en plaza por el valor del terreno más el de los materiales del edificio, y que cuando se pretenden alquilar solo se consigue un alquiler nimio, después de cargar el dueño con varios meses o algunos años de desalquilados. En otros casos será necesario introducir mejoras costosas o cambiar el destino del edificio, lo que no es siempre posible. Se exceptúan las casas "hotel-privado" pequeñas, ubicadas en zonas familiares, alejadas del centro: Palermo, Villa Devoto, etc.

Las comodidades que se ofrecen hoy a los inquilinos, contribuyen a que la población abandone paulatinamente los edificios de tipo "antiguo" y los "modernos" manifestando así su preferencia por el tipo "contemporáneo".

Las costumbres como ya dijimos, evolucionaron haciendo que el público rehuya las moradas grandes, por las complicaciones con el personal, por la mayor atención que exigen y prefiera pagar alquileres elevados en casas de departamentos de superficie reducida y donde goza de los beneficios de servicios, tales como el agua caliente central, la calefacción central, etc., que aunque los paga quizá más caro que en su casa hotel privado, le resulta en cambio cómodo no preocuparse de su funcionamiento y vigilancia.

Estas dos causas traen como consecuencia lógica la elevación de los precios de las casas de departamentos contemporáneos y la depreciación del "hotel privado", que como se ha mencionado, en los últimos remates solo se obtiene por el edificio, el valor de la demolición.

Se definen así algunas causas generales de desvalorización "relativa" del petit-hotel y de la residencia privada que designaremos: falta de mejoras técnicas — distribución anticuada — cambio de gusto del público, etc., debiéndose agregar los que ya citamos en otro capítulo y que afectan al terreno (por lo tanto al inmueble): vecindad — carencia de mejoras en el barrio: pavimentos, medios de transporte, etc. De estas causas que afectan el valor del edificio modificando su valor venal y su valor intrínseco por reflejo, ya hemos estudiado algunas de ellas quedándonos por considerar solo la primera, que es en realidad la única que podemos calcular técnicamente con gran

aproximación: las refecciones por agregado de mejoras técnicas. Las demás deben ser apreciadas por "comparación" con otras propiedades.

El valor de costo de mejoras técnicas: calefacción central, ascensores, instalación eléctrica embutida, agua caliente central, incineradores, cocinas eléctricas y modificación de estilo de fachadas o de interiores, puede ser determinado por el tasador y descontado del valor intrínseco hallado para el edificio.

En tasaciones especiales, hará un cálculo detallado, pero en la mayoría de los casos será suficiente para apreciarlos, su criterio profesional, calculando "grosso modo" los montos.

Para ello damos algunos datos que pueden servir de base:

Calefacción: puede calcularse en base a un costo promedio de $ 100/120 por radiador, o bien alrededor de $ 3.— por m. cubierto.

Agua caliente central: aproximadamente $ 300 por cada baño (incluyendo las cocinas), o bien alrededor de $ 3.— por m. cubierto.

Calefacción y agua caliente centrales: ambas en conjunto aproximadamente 8 % del total del edificio.

Ascensores: tomando como base inicial en edificios grandes $ 6.000, se agregarán $ 400 para cada piso alto. = v. gr. para 10 pisos altos = 6000 + (400 x 10) = 10.000 o bien se parte de la base que en un edificio nuevo corresponde el 8 % del importe total, o sea alrededor de $ 5.— por m. cubierto, si se trata de 1 ascensor sólo y de $ 10.— si se trata de 3.

Incinerador de basuras: por boca $ 140/200 según la cantidad.

Reemplazo de la cocina económica por otra a gas o eléctrica, por cada una $ 150/200, como mínimo.

Las residencias de veraneo y de placer, de montaña, etc., tampoco pueden tasarse ni por el valor venal ni por su valor intrínseco. Solo se les exigirá una renta baja, pues por su índole no soportan un análisis en su aspecto de renta "cierta y durable"; su locación depende de circunstancias de moda, de afectividad, o de salud, imposibles de prever o de apreciar en su mayor o menor valorización. El cálculo por la renta sea mensual o por temporada, será el mejor índice de su avalúo, teniendo presente que sobre los gastos, carga el del cuidador durante la época fuera de temporada: (jardinero, agua, luz) y que, por no estar habitado gran parte del año, es fácil que los deterioros por goteras, etc. puedan llegar a ser graves, porque no fueron vigilados y subsanados a tiempo.

Resumiendo diremos que:

a) Las residencias de lujo en general, no pueden valuarse, para un **préstamo hipotecario, por su valor intrínseco, sino por el de su posible renta y por el valor venal.**

b) Las **grandes residencias individuales, caen en el tipo de lujo** aunque su construcción no presente detalles especiales.

c) En el **hotel-privado, se debe tasar el edificio por el valor de venta de los materiales que lo componen o bien por su posible renta capitalizada.** Se exceptúan aquellos situados fuera de la zona central o aquellos de dimensiones muy reducidas, en los que el valor venal se conserva aún próximo al valor rentístico. En los primeros el valor venal es bajo, pues toman el edificio como valor de demolición.

d) Como veremos más adelante, al capitalizar la renta debe recordarse que no se trata de edificios de renta, luego **la tasa de interés debe ser reducida** (4½ a 6%), salvo los casos en que se trate de inmuebles muy pequeños, en los que se capitalizaría al 7 %.

e) Para algunos edificios existentes, se puede calcular el valor intrínseco y descontarle el gasto por uso y por las mejoras a efectuar para modernizarlo y ponerlo en condiciones de rentabilidad.

b) Locales de comercio de destino limitado.

Englobamos en este título, aquellos locales de comercio de grandes dimensiones: bancos, bolsas o grandes almacenes y tiendas.

El primer factor a considerar es la capacidad del barrio para aprovechar útilmente un edificio de esa índole. Un gran local en una zona poco poblada será de difícil locación; un local de grandes dimensiones ocupado por un banco o una bolsa, difícilmente puede aceptar otro destino que el de casa de escritorios; se calculará su valor por la posibilidad de darle destino diferente al actual, apreciando la renta por la posibilidad y la facilidad de encontrar inquilinos.

Su valor intrínseco debe ser castigado con el importe de todos los gastos que exija para adaptarlo a otro destino y en el caso de ser de difícil adaptabilidad y difícil locación, el edificio se calculará en su valor de demolición.

Para el caso de grandes locales para tiendas, se debe también averiguar la capacidad de la zona en caso de tener que reemplazar el actual inquilino y se apreciará la renta en consecuencia, partiendo de la idea de que es siempre más difícil obtener interesados por grandes locales que por los pequeños. El factor "cuota de desocupación" puede llegar a ser importante.

Se calculará también la posibilidad de dividirlo en locales pequeños y alquilarlos separadamente, en cuyo caso, del valor se descontarán los gastos que exija la división.

En los casos en que el local ofrecido en garantía esté comunicado a propiedades linderas, ampliando así sus salones, se calculará el gasto necesario para independizar la propiedad motivo de la tasación y se aconsejará la retención de esa suma en efectivo o en cédulas, para poder efectuar el cierre por cuenta del solicitante cuando el Banco lo juzgue oportuno, ya que no se puede exigir la división inmediata que perjudicaría al locatario.

3. — Edificios de destino especial

Comprende este rubro todos aquellos edificios que presentan caracteres de distribución muy especiales, que los hacen aptos, casi exclusivamente, para el fin para el cual fueron construídos. Encontramos entre otros:

a) Residencias de carácter muy especial.

Es decir aquellas en las cuales el propietario ha construído con un plano particular a sus gustos, pero de poca o nula adaptabilidad. Se debería encontrar para enagenarla o alquilarla, otra persona de los mismos gustos, deseos o caprichos que el propietario v. gr.: una casa con una torre observatorio astronómico; un edificio con un aerodromo, un velódromo o una pista para autos en la azotea; con una pileta de natación en vez de living-room, dormitorios decorados con negro y oro, decoraciones cubistas exageradas, etc.

Estos edificios siendo de un tipo muy especial, no ofrecen garantía para un préstamo. Se deberá castigar fuertemente los cálculos, tanto de valor intrínseco como de la renta, que cargará con una fuerte partida por desocupados.

b) Galpones de grandes dimensiones.

Algunas grandes firmas importadoras, cuyo volumen comercial ha sido muy grande en otras épocas, han construído su edificio propio con dos sótanos para depósito, una planta de local y entresuelo para venta al público, y luego varios pisos para sus oficinas; el todo ocupando una gran superficie.

Otras firmas han construído en zonas industriales o no, grandes edificios formados solamente por los entrepisos y los muros de fachada y medianeras ocupando varias plantas y gran superficie.

Al estudiar el avalúo de esas propiedades, debe tenerse en cuenta que esos locales, por las dimensiones, representan un valor intrínseco que difícilmente en la actualidad podrá encontrar compensación remunerativa en la locación. Asimismo será difícil poder asignarles un valor venal en relación a su costo, pues si bien es cierto que son pocos los locales grandes y bien instalados, y que aquellos que los necesitan se encuentran en dificultades para encontrarlos, también es cierto que el número de interesados es muy escaso. Son negocios realizables según la oportunidad; no presentan por lo tanto un valor estable de garantía.

Se deberán tasar o por la capitalización de un valor "cierto y durable" o bien por el valor venal de los materiales que componen el edificio.

c) Escuelas.

Se presentan tres casos:

Edificios construídos especialmente para escuelas.

Edificios refeccionados adaptándolos más o menos bien, y finalmente,

Edificios que sin refección alguna, se destinan a escuela con el solo agregado de algunos w. c.; pudiendo estar alquilados a escuelas oficiales o bien a particulares.

Por lo general pagan alquileres elevados, lo que se explica por razones de compensación de riesgos, o por desgaste o perjuicio. Efectivamente, un edificio destinado a escuela sufre por uso, un desgaste mucho mayor que una casa habitación, por la cantidad de alumnos que pasan varias horas en él, los que por su naturaleza y por su edad, son destructores; las puertas, los muros, los pisos, las pinturas, etc., sufren un uso "intensivo", que obliga a calcular la amortización del edificio en tiempo breve.

En cuanto a los edificios alquilados al Consejo Nacional de Educación, sabemos que por los contratos de locación, se reserva éste el derecho de rescindir las obligaciones en cualquier momento si no le fueran votados los fondos en el presupuesto, y que la duración es sólo por períodos de pocos años, al final de los cuales pueden abandonar el edificio sin compromiso ni indemnización alguna.

El propietario, se compromete en esos contratos, a efectuar anualmente gastos, por las reparaciones y conservación, que se le exijan. Por otra parte, si el mismo Consejo creyera conveniente construir una escuela en la proximidad de la que estudiamos, tiene el derecho de hacerlo, así como de aceptar el ofrecimiento en locación, de otra que reuna o no mejores condiciones.

Vale decir que la renta "cierta" y elevada que produce esta propiedad, no tiene el carácter de "durable".

Cuando se trata de locales construídos entera y especialmente para ese destino, se podrá tomar como base del cálculo el alquiler que produzcan y prever que el valor del edificio debe ser amortizado en un tiempo alrededor de los 18 años, y además prever varios meses por "desalquilados".

El mismo criterio se aplicará para el caso de préstamo de edificación, en base al alquiler probable. Se capitalizará la renta neta al 8 %. El valor relativo del edificio se apreciará por su relación con el conjunto del inmueble, después de considerar las condiciones intrínsecas y extrínsecas del mismo.

Cuando se trate de edificios adaptados a escuela, puede interesar analizar hasta qué punto son aprovechables para otro destino (probablemente casa habitación), y calcular cuál sería el alquiler probable. Esto determinará el margen de garantía que ofrecen. Es decir que se tratará, para el préstamo,

como si fuera de destino diferente al que realmente tiene, y se hará el avalúo en consecuencia, capitalizando la renta neta al 7 %.

Son las escuelas en general, edificios **"de destino muy especial" y que ofrecen poca garantía.** Como prueba de ello, nos podemos referir al fracaso que representan para el Banco gran cantidad de préstamos sobre escuelas, cuya venta es irrealizable.

Deben considerarse como excepciones a los temperamentos citados, los institutos y los colegios de grandes dimensiones, con o sin internado y que se encuentren levantados dentro de zonas urbanas de tierra de relativo valor, y que sean de propiedad de instituciones particulares de arraigo y tradición en la enseñanza. En estos casos se hará la tasación, asignando al terreno el valor venal que se obtendría por lotes de pequeñas dimensiones, descontándole solo un 10 % para el caso de loteo, y asignando al edificio el "valor relativo" en las condiciones de uso y desgaste en que se encuentre, valor que no debe superar en mucho al asignado al terreno.

En los internados no se puede tomar en cuenta la renta como factor concurrente para el avalúo, pues siendo muy variables los honorarios que se abonan, tanto por externado como por internado, no es posible fijar una base en relación a ellos, ni determinar cuál es la proporción que, por honorarios, corresponde a la enseñanza y cual a los gastos generales y otros.

d) Edificios para asilos y sociedades de beneficencia.

Se calcularán con el mismo criterio que los institutos y grandes colegios.

e) Edificios para el culto.

Pueden presentarse varios casos diferentes:

1º) El edificio, por su aspecto exterior y su distribución interior, no puede tener otro destino (se entiende que se refiere al estado en que se encuentra y sin efectuar obras de reparo importantes. El Banco hipoteca en las condiciones en que se encuentran los inmuebles y no en las que podrían transformarse).

2º) El edificio, por su distribución y configuración, es divisible en dos o más fincas y una o varias de esas partes pueden producir renta **cierta y durable.**

3º) El edificio no está caracterizado y se puede adaptar fácilmente a otro destino con un gasto mínimo y con ese otro destino puede producir renta cierta y durable.

4º) Idem al anterior pero solo puede adaptarse parcialmente a otro destino.

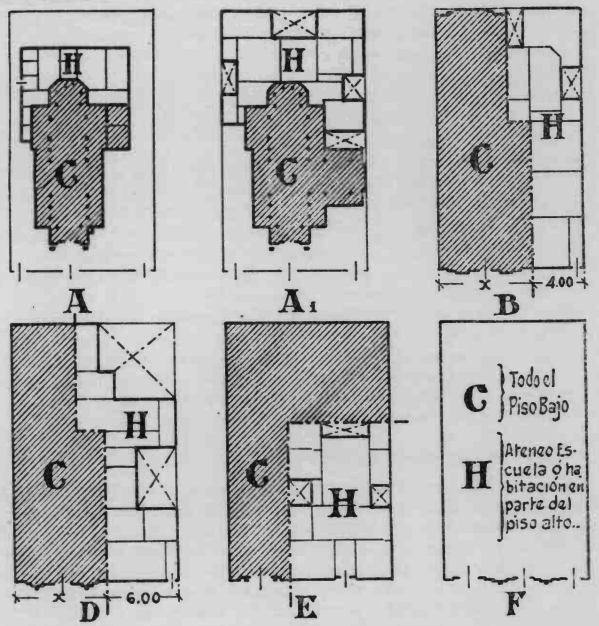
Analicemos los diferentes casos:

1º) **No puede tener otro destino.** — Este caso está comprendido dentro del art. 53 de la Ley Orgánica. No teniendo renta **cierta** y durable, no puede hipotecarse.

2º) **El edificio es divisible.** — Pueden presentarse casos variados. En general aceptaremos que es divisible, cuando lo sea **"facilmente"** en el sentido amplio de la palabra. Veamos algunos ejemplos:

Los casos A y A_1 pueden considerarse compuestos de dos partes: culto (C) y habitación (H). Pero esa habitación, por su ubicación, por su configuración, no puede considerarse "fácilmente" separable del resto, ni para una subdivisión, ni para una locación. No presentan pues garantía ya que su valor venal es nulo o casi nulo y la renta que se podría obtener de la habitación es más que dudosa. Corresponde aplicar el art. 53 de la Ley Orgánica y no se pueden hipotecar.

El caso B. — Presenta parte para el culto (C) y parte para habitación (H). La parte destinada a habitación, que se puede perfectamente separar de la C, no presenta garantía cierta, pues dado el ancho que tiene, quedaría de solo 4 m. de fachada, lo que no permite una división en dos propiedades. No resulta conveniente por falta de garantía. Corresponde aplicar el art. 53 de la Ley Orgánica.



El caso D. — Es semejante al B pero con la ventaja de que la parte H, teniendo un frente de 6 m. (o más), permite considerarlo como una propiedad "normal" e independiente de la C. En estos casos el perito puede aconsejar dos temperamentos: o se divide en dos fincas y solo se hipoteca H, o bien, cuando H presenta una garantía relativa (por su vetustez, por escasez de ancho, etc.), se deja sin dividir la propiedad y se hipoteca el total, pero para el edificio sólo se calcula el valor de la parte H.

El caso E. — Siendo perfectamente separable y quedando la parte H sobre el frente, presenta mayor garantía. Se puede aceptar francamente la división y solo hipotecar la fracción H., después de separar servicios sanitarios, etc.

El caso F. — La parte baja está destinada al culto (C) y la alta a habitación (H), o bien, a escuela, a ateneo, etc.

Siendo que la parte H, puede producir renta **cierta y durable,** entrará solo ella en el cálculo del valor, y según la relación que ese monto tenga con el total del inmueble, podrá o no concedérsele préstamo; pero en ningún

caso, la parte de edificio del culto, podrá computarse en el valor, aunque queda también gravado.

Pudiendo ser muchas las variantes de este caso, se resolverán en cada oportunidad, y aplicándose según el destino de la parte H. los criterios de avalúo ya analizados, sea para escuela, ateneo, habitación, etc.

3º) **El edificio es adaptable a otro uso.** — (siempre que sea "fácil y económicamente" adaptable y que con el nuevo destino generalizado produzca renta **cierta y durable).**

Debe llenar varias condiciones:

a) No estar caracterizado en su exterior o su planta, para poder recibir otro destino sin transformaciones. Cuando un local destinado a templo, fuera solo un local cubierto, es fácilmente adaptable para depósito y se puede tasar como tal.

b) Debe ser fácil y económicamente adaptable, pues si se deben hacer obras importantes, corresponde solicitar el préstamo luego de efectuadas las obras o bien solicitar préstamo de edificación.

c) El nuevo destino debe ser de uso generalizado, pues de lo contrario caerá en alguna de las categorías anteriormente analizadas.

d) Deberá en su nuevo destino poder producir renta **cierta y durable.** Esta es condición básica.

Cuando reúna estas condiciones se tasará por la capitalización de la renta neta de la parte de uso generalizado.

4º) **Es parcialmente adaptable.** — Corresponden las consideraciones del punto 3º y cuando llene esas condiciones, solo se calculará el valor por la renta neta capitalizada, por la parte de uso generalizado. El préstamo se deberá hacer sobre toda la propiedad.

f) Edificios de explotación industrial.

Englobamos en esta categoría todos aquellos edificios **que, por su destino, adquieren un valor locativo de acuerdo a la habilidad del que maneja el negocio o industria** a que están destinados. La aceptación por el público de un determinado tipo de casa-habitación, de un chalet, de un departamento, no se debe a la habilidad o capacidad del que lo administra, sino a las características del edificio en sí; en cambio, la aceptación que encuentra un hotel, un garage, un sanatorio, se deberá, entre otros factores (comodidad, precio, etc.), a la habilidad y atención del hotelero o del garagista, y a la capacidad del médico jefe, en el sanatorio.

"Es, dice Fraser, la indiferencia hacia su dueño, lo que confiere a un objeto útil, un valor comparable al de un billete de banco, ya que por su renta o por su utilidad, le asegura la venta".

En aquellos edificios en que la habilidad del industrial interviene en su valorización, se debe descontar de la renta, el valor que puede representar ese factor. Agréguese a esto que por su mismo destino puedan interesarse por él, solo aquellas personas que se dediquen a un negocio de acuerdo a esas funciones; el número de interesados será muy relativo y tanto menor, cuanto más especial sea el destino del edificio, y cuanto mayores sean sus dimensiones.

Agrupamos en esta categoría: los sanatorios, los hoteles de pasajeros, las casas de baños, los mercados, los garages, las caballerizas, las posadas y los edificios destinados a industrias.

Analicemos cada uno de ellos separadamente:

Sanatorios: Podemos dividir los edificios destinados a sanatorios en dos

grupos: a) la construcción ha sido hecha especialmente para sanatorio, o bien, b) se trata de un edificio adaptado después de algunas refecciones.

a) Cuando se trate de un edificio construído especialmente para sanatorio, es lógico suponer que la distribución de su plano fué concebida con las necesidades para ese fin, luego será imposible o casi imposible adaptarlo a otro destino, y en caso de querer efectuarlo, los gastos serán tan grandes que más convendría reconstruirlo. Se deberá aplicar para su tasación un criterio análogo al seguido para los institutos de enseñanza de grandes dimensiones: se tasará el terreno por su valor y el edificio por su valor relativo, debiéndose además llamar la atención sobre el destino especial, para que el H. Directorio lo tenga en cuenta en el acuerdo. El cálculo por el valor de la renta capitalizada, en estos casos, no interviene.

b) Cuando se trate de edificios adaptados a sanatorios, es decir, que han recibido modificaciones para transformarlos en tales, se deberá calcular primeramente cuál sería la suma necesaria para volverlos a su primitivo destino o para transformarlos en casa habitación o pensión de familia; obtenido ese cálculo, se apreciará cual sería el alquiler probable con su nuevo destino. Se procederá entonces a capitalizar esa renta (al interés del 6 % para casa de familia y 7 % para pensión), y del monto que resulte, se deducirá el costo de las refecciones; se tendrá así el avalúo.

No deberá tomarse en cuenta para el cálculo de las refecciones, las sumas que se hubieren invertido en la transformación de habitación a sanatorio, pues el gasto fué seguramente muy superior al que será necesario para transformarlo de sanatorio a habitación (en la primera obra debió ajustarse a las prescripciones severas que rigen la habilitación de edificios a ese destino, según Ordenanza Municipal, Diciembre 16 de 1925, y que no se exigen para habitación).

Hotel de pasajeros. — Para la tasación de edificios destinados a hotel, se hará intervenir, como factor preponderante, la capitalización de la renta neta.

El alquiler se calculará tomando del 15 % al 20 % de las entradas brutas. Este dato se obtendrá de la compulsa de los libros de contabilidad del hotel. Los gastos de conservación, impuestos y otros, se estimarán como para los demás inmuebles. La tasa de capitalización deberá ser elevada, dado el riesgo del negocio.

Ejemplo: se trata de un hotel con 40 habitaciones y con 50 camas, y se cobra a razón de $ 12 diarios promedio por persona con pensión completa.

Calcularemos que ese hotel trabaje con todas las habitaciones ocupadas durante 50 días al año y que el resto del tiempo, tenga solo cierta cantidad de habitaciones ocupadas, en forma tal que podamos aceptar que trabaja "a lleno" durante el 60 % del año, sea unos 220 días.

Entradas brutas = 220 días × 40 habit. × $ 12 diarios = $ 105.600

el 15 % de 105.600 será el importe por alquileres = $ 15.840.

Como esta es la entrada por alquiler al año, se reduce por mes 15.840 ÷ 12 = 1320 mensuales; se debe descontar gastos, amortización, etc., lo que permite aceptar una renta neta aproximada de $ 10.500 al año.

Capitalizada esa renta al 8 %, tenemos un cálculo de valor del inmueble por su renta capitalizada de $ 131.250.—.

El cálculo por valor intrínseco se efectuará, para regular el monto del avalúo, en aquellos casos en que las condiciones del edificio no ofrecieran seguridades de que la renta sea "durable".

Casas de baños. — La distribución de este tipo de edificios, hace que sean inadaptables a otro destino, por lo que no puede tomarse como "cierta y durable", la renta por el alquiler que producen. Su construcción es también de un tipo especial, con instalaciones sanitarias costosas y que se inutilizarían al cambiar el destino del edificio, por lo cual no puede tampoco efectuarse el avalúo en base al valor intrínseco.

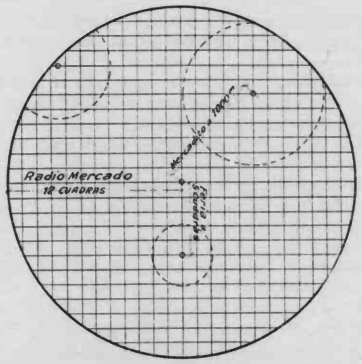
Constituyen un préstamo peligroso para el Banco por la poca seguridad de la "continuidad" de la renta.

Se debe adoptar el temperamento seguido para los edificios destinados a sanatorios. Cuando sean construídos especialmente, se tasarán por su valor relativo debiéndose llamar la atención sobre el destino especial, para que el H. Directorio lo tenga en cuenta para el acuerdo.

Cuando se trate de "adaptaciones", calculará la renta con el primitivo destino del edificio y le deducirá los gastos que exija la refección. La capitalización se hará a la tasa de interés que corresponda, según el caso, para el edificio luego de refeccionado.

Mercados. — Para el caso de los mercados se deben hacer intervenir varios factores. Es frecuente oir decir que producen una renta elevada y que además es cómoda, porque el pago de la locación se efectúa al contado y diariamente. Podemos calcular que un mercado puede abarcar la clientela de una zona probable de 10 a 12 cuadras a la redonda; su importancia comercial dependerá de la densidad de población del barrio y de la potencialidad económica de sus habitantes (además de los detalles que pueden pertenecer al edificio en sí y los que dependen de la forma como está atendido, por el trato, como por la higiene y calidad de la mercadería).

El número de puestos que estarán ocupados será pues una resultante de los dos primeros factores; inútil será que el mercado cuente con local para 5 puestos de carne, ya que, si la capacidad del barrio consume solo la canti-



SOBRE UN RADIO PRIMITIVO DE 12 CUADRAS LA FERIA Y EL MERCADITO LE ABSORBEN LA CLIENTELA DE SUS ALREDEDORES.

dad que puede venderse en un solo puesto, los demás quedarán desocupados. Las dimensiones del local serán pues, una consecuencia de esa condición, y es

así fácil comprobar que, espaciosos mercados, tienen gran cantidad de sus puestos desocupados. Para atraer a la clientela muchos han instalado frigoríficos y cámaras frigoríficas, pero salvo raras excepciones, la renta de ellas llega escasamente a cubrir los gastos de funcionamiento; otros han instituído los vales con descuentos o con premios, o rifas.

El capital invertido debe producir renta elevada, pues está expuesto al riesgo de que una feria franca municipal u otro mercado o local de la misma índole se instale en su zona de servicio a 5 cuadras de distancia (art. 2535) y le absorba parte de la clientela (como indica el croquis) lo que acarrearía dificultades para alquilar los puestos interiores, aún dentro de lo previsto por la ordenanza municipal en el artículo citado.

Para su tasación, puede optarse por dos temperamentos: o se calcula como si se tratara de un simple galpón, o bien se analiza la "capacidad de locación" para deducir la cantidad de puestos que se alquilan y por cuantos días al año (en el verano suele disminuir en mucho la locación, según las zonas) y determinar así las entradas. Se puede calcular que entre los diversos gastos, el 60 % de esa renta se pierde, excluyendo aún los gastos por impuestos de Contribución Territorial, Obras Sanitarias de la Nación y municipales, de la propiedad. Se recordará además que las partidas de reparaciones, pintura y amortización deben influir sobre el saldo líquido. El remanente o renta neta, debe ser capitalizado al 8 %.

De estos dos temperamentos, se debe aconsejar el primero, calculando el valor intrínseco como galpón (sin los puestos) y asignándole renta como tal, calculada por superficie útil y capitalizando la renta al 7 %

En los casos en que existan locales de negocio al frente, se tratará esa parte con el concepto establecido para los negocios de destino generalizado.

Cuando existieran instalaciones de cámaras frigoríficas, se calculará por separado su superficie cubierta y se tasará en su valor intrínseco según el estado de uso y sin incluir las maquinarias y aplicando, a esta parte del edificio, el artículo 37 de la L. O. El mismo criterio se adoptará cuando hubiese una fábrica de hielo anexa al frigorífico.

Garages. — Para los garages, deberá analizarse la capacidad de la zona y su variación entre los meses de verano y el resto del año. Algunas de las consideraciones hechas para los locales destinados a mercados son aplicables para este caso. **La capacidad del local no es índice para deducir la cantidad de coches que se guardan en él.**

La ubicación del edificio permitirá una locación total o parcial del mismo, así como también de ella dependerá el monto del alquiler de cada cochera, así como el tipo de vehículos que se guarden: colectivos, taxímetros o coches particulares.

Cuando se trate de edificios de piso bajo, se computarán como un depósito para cualquier destino, calculándose su valor intrínseco por el estado y la edad de la construcción, y regulando su valor con el cálculo por la renta capitalizada al 7 %. Cae en el tipo de edificios para locales de depósito, ya analizados.

Cuando es de varios pisos, con sus rampas y montacargas, se define más su destino y entonces el factor renta predominará sobre el del valor intrínseco.

El cálculo más exacto es el que se basa en la compulsa de los libros de la contabilidad de varios años. La experiencia ha demostrado que el alquiler puede apreciarse con bastante exactitud, calculando que cada vehículo deja, según el tipo de garage y las comodidades que ofrece a los clientes, y según su ubicación, entre cinco y quince pesos mensuales de beneficio, no entrando en este cálculo sino una mínima parte del beneficio dejado por los surtidores, ya que su explotación es independiente del garage en sí (la tienen muchos

otros locales, almacenes, etc.) y solo se beneficia el garage por la mayor facilidad en la venta de nafta y lubricantes.

Para calcular la capacidad máxima, no se computará sino el número de vehículos que pueden ubicarse en cocheras (no los que se estacionen en los pasillos, pues por reglamentación municipal no es permitido estacionar en ellos). Este es también el criterio que sigue la Municipalidad para percibir el impuesto.

Los dos puntos importantes a estudiar para el avalúo serán pues:

a) Cantidad real de coches **que se guardan** en ese local (no la capacidad del mismo, por lo que convendría hacer la inspección a medianoche para obtener un dato real).

b) **Precio que abonan por el alquiler de cada cochera completa** (con lavado, pero sin incluir la venta de nafta, aceite, etc.).

Determinado el alquiler queda a calcular la renta neta descontando los gastos del inmueble y las cuotas de perpetuidad, seguro y administración.

En el caso de calcular el valor como depósito común, se capitalizará la renta al 7 % y en el caso de calcularse como garage, se la capitalizará al 8 %.

Posadas. — Atento al destino de estos edificios, el Banco ha considerado siempre que no debe concederse préstamos sobre ellos.

Caballerizas. — Estas están, por lo general, instaladas en locales deficientes y muy antiguos, en los cuales el edificio tiene un valor mínimo. Producen buena renta pero ella no presenta el carácter de **"durable"**, salvo el caso en que se trate de edificios construídos especialmente a ese fin, y caerán entonces en tipos de "destino muy especial" y en ese caso se deberán calcular con una fuerte cuota de amortización.

En la zona del bajo Belgrano y en Palermo, se han construído gran cantidad de studs, los que tenían su locación asegurada mientras el campo de carreras del Jockey Club estaba en Palermo, pero al ser trasladado parcialmente a San Isidro, la locación de esos studs será cada vez más difícil, por lo que convendría considerarlos como locales de destino muy especial y de difícil locación. Se deberán clasificar como préstamos peligrosos, por renta **"no durable"**.

Cuando tuvieran habitaciones al frente, se calculará la defensa que para la locación presenta la casa-habitación.

Para el cálculo del valor intrínseco, no deben computarse las partes en madera: boxes, pisos, etc., quedando pues a calcular solo los techos y siempre que no cayeran en la categoría de "desmontables" o "madera y zinc". Su renta se calculará como galpones de difícil locación, capitalizados por lo tanto al 8 %.

g) Edificios industriales.

Consideraremos como tales, todos aquellos locales donde se transforma o elabora algún producto.

Podemos clasificarlos a los efectos del préstamo en 3 grupos:

a) Aquellos en que las instalaciones no afectan o modifican el edificio, permitiéndole el destino de "galpón de uso generalizado".

b) Aquellos que disponen de instalaciones o estructuras que impiden dar al edificio un destino generalizado.

c) Aquellos en que se elaboran substancias que atacan, corroen o disgregan las estructuras del edificio.

a) — Los del primer grupo pueden ser considerados como simples galpones o locales de depósito y tasados por su valor intrínseco, controlado por

el valor de renta, en base a la que producirían, con destino generalizado. Como tales, su renta se capitalizaría al 6 o al 7 %, según los casos.

Se incluyen en este grupo también aquellos cuyas instalaciones afectan levemente al edificio siendo p. ej.: solo algunos asientos de pequeñas máquinas, algunos apoyos de transmisiones, etc., debiéndose en estos casos descontar del monto, el gasto que puede representar la demolición y reparación de esas estructuras.

No debe incluirse en el cálculo las condiciones particulares que pueda tener el edificio y que son inherentes a las necesidades del destino particular: p. ej.: azulejos en los muros hasta 2,50 m. porque antes existía una pequeña fábrica de caramelos; un entrepiso muy reforzado, porque antes existía una fábrica de papel; etc., esas características no interesan para el destino generalizado.

b) — Los que disponen de estructuras o instalaciones particulares y fijas, deben considerarse incluídos en el art. 37, que dice:

"No se tomará en cuenta para la avaluación de los establecimientos ganaderos o agrícolas, más que el valor de la tierra y el 40 por ciento de las mejoras existentes con carácter de permanentes que sirvan directamente para la explotación de los mismos. En los establecimientos industriales se procederá del mismo modo, sin apreciar absolutamente las maquinarias de cualquier índole e importancia que fueren, ni ninguna otra clase de existencias propias de la respectiva explotación industrial".

Se tasarán por su valor total de reposición y se tomará el 40 % de este valor.

Todas las grandes fábricas, las panaderías, fábricas de masas, aserraderos, orfebrerías, bodegas, caleras, cremerías, fábricas de jabón, de caseína, de guano, lavaderos de lanas, fundiciones, molinos, fábricas de hielo, frigoríficos, todas las que tengan hornos o grandes chimeneas, piletas, calderas, o elevadores, están comprendidas en esta categoría.

c) — Aquellos en que se elaboren substancias que atacan, corroen o disgregan las estructuras del edificio, sea por empleo de ácidos, por evaporaciones o por gran trepidación, deben ser castigados en su valor, pues sus estructuras tendrán poca duración. La cuota de perpetuidad debe ser elevada al amortizar el edificio en un plazo de 18 a 25 años.

Se calcularán, pues, como en el inciso anterior, es decir, aplicando el art. 37 y al resultado que arroje se le descontará el monto de la cuota de perpetuidad capitalizada a 36 años, lo que reducirá en mucho el valor total.

4. — Edificios para locales de recreo

Comprende los teatros, cines, clubs sociales, clubs deportivos, piletas de natación, canchas de pelota o de bochas, cabarets, dancings y salones de fiestas. En algunos casos especiales comprenderá también locales de recreo intelectual: ateneos, bibliotecas, salas de conferencias, etc.

Todos ellos caen dentro de lo prescripto por el art. 56 de la Ley Orgánica del Banco, que transcribimos:

"El Banco no podrá acordar préstamos que excedan de la cuarta parte del valor del inmueble, cuando sea éste un teatro o una propiedad de recreo".

Estos edificios se tasarán por su valor intrínseco, pero no en la forma como fueron construídos, sino como pudieron serlo para llenar simplemente su función, es decir, no computando el lujo o detalles supérfluos que existiere en ellos, ni tampoco las maquinarias o instalaciones especiales para el funcionamiento del recreo.

Las piletas de natación no se computarán en el valor intrínseco, salvo en los casos en que sean explotadas comercialmente, en cuyo caso se trata-

rian como edificios de explotación industrial (Art. 37 Ley Orgánica). En las residencias de los alrededores de la Capital, ayudan a alquilar las fincas, pero debemos aceptar que su conservación compensa el aumento del alquiler, por lo tanto aceptamos darles valor intrínseco.

Al tratarse de teatros, cines, salas de espectáculos y canchas de pelota, puede el tasador averiguar la locación o la renta que se obtiene de ellos y hacer intervenir ese factor para un estudio por renta capitalizada. Corresponde en todos los casos llamar la atención sobre la aplicación del artículo citado de la Ley Orgánica.

En algunos casos especiales, se podrán considerar como excepciones los edificios mixtos, sea, aquellos que tienen parte destinada a recreo y parte a habitación, o bien que son fácilmente transformables o adaptables a otro destino de uso generalizado. El criterio conque deben aplicarse los términos "fácilmente adaptable" puede deducirse de los ya asentados en el capítulo de locales de destino especial.

En esos casos se clasificará separadamente la renta que produce la parte que cae dentro del art. 56, y lo que produce como destino generalizado.

VII. — LA FUNCION DEL TASADOR

1. — Las nuevas planillas

Toda propiedad está caracterizada por una serie de particularidades tanto intrínsecas o físicas, como extrínsecas o económico sociales, que concurren juntas y en mayor o menor proporción, a establecer su valor.

La primera investigación que corresponde ejecutar para efectuar un avalúo consiste lógicamente, en hacer un prolijo análisis de las condiciones y características del objeto a avaluar; el perito debe recoger sobre el lugar todos los datos que necesitará luego para su estudio y para hacerlo con prolijidad y sin omitir ninguno, debe disponer de planillas completas. Proponemos que las planillas del Banco se confeccionen con las variantes siguientes (*):

1º Se ha suprimido la indicación de los números de los artículos de la Ley Orgánica y los del Reglamento Interno.

2º **en "Ubicación"** se agregó:

a) Zona municipal, a objeto de saber a qué altura puede edificarse.
b) Ancho de la calle.
c) Nivel del terreno respecto a la vereda.

3º **"Servicios públicos".**

Se agregó:
a) Pavimento calles transversales.
Se suprimió:
a) Alumbrado.

4º Se ha agregado: **"Información general":**

a) Barrio comercial, industrial, residencial, familiar, obrero.
b) Núcleo urbano más importante y distancia que lo separa.
c) Orientación del frente.
d) Desmonte o relleno.
e) Causas de valorización o desvalorización en el barrio.
f) Datos de las ventas en que me baso para asignar valor al terreno.

5º **"Croquis".** — El croquis se agrega en hoja aparte y encolada o abrochada en una pestaña en forma que quede siempre a la vista al estudiar el informe.

Detrás irá la fotografía.

En la forma de presentación del croquis se introducen algunas modificaciones en la forma de colorearlo, etc.

6º **"Edificio".** — La descripción del edificio se hace en forma amplia y se divide en dos partes: una que es la descripción general y de lo que lo rodea, la posesión, el destino, etc.; y la otra es la descripción técnica, que, como dijimos, se amplía mucho, pues antes era insuficiente para dar una idea exacta del edificio.

(*) *En la fecha de esta publicación ya han sido modificadas como aconsejamos.*

Se separa bien la superficie computable y la no computable (madera, zinc, etc.).

7º **"Valor unitario del terreno".** — Se agrega este dato para conocer cómo justifica el perito el precio que asigna por metro.

8º **"Cálculo renta neta".** — Se separa el cálculo de la renta neta, de la apreciación del avalúo por renta.

Se separa el dato de la renta que realmente produce la propiedad, de la que calcula el perito. La primera, si posible, promedio de cinco años y la segunda lo calculado por año.

En ésta, se agregó en las deducciones:

Gastos de combustible,
Cuota seguro incendio,
Administración y varios.

9º **"Tasaciones".**

El perito presentará tres tasaciones en vez de una sola:

a) por valor intrínseco,
b) por valor venal.
c) por renta capitalizada.

La manera de aplicar y contestar a las distintas preguntas va aclarada en las normas en el capítulo que sigue, con título:

2. — Descripción de las características intrínsecas y extrínsecas del edificio

Los formularios o planillas para los préstamos de edificación, presentarán aproximadamente las mismas características con las modificaciones que exija.

No se presentan actualmente, quedando a la espera de la aprobación en general de estas normas.

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL
REPUBLICA ARGENTINA

TASACION

Préstamo Art. 2º, inc. 2º, item a)
URBANO - Capital Federal

Expediente Nº .....

Buenos Aires, ... *de 193*....

Señor .....

Sírvase Vd. tasar, teniendo presente lo dispuesto en la Ley Orgánica, en el Reglamento Interno y en las cartillas de normas del Banco, la propiedad de Don .....

ubicada en .....

cuyo terreno mide .....

Saluda a Vd. atte.

.....

Buenos Aires, ... *de 193*....

Señor Presidente:

Doy cumplimiento a la orden que antecede, informando:

UBICACION: Circunscripción ..... Zona Municipal .....
Calle y Nos. .....
Entre las de .....
Ancho de la calle ..... nivel del terreno respecto a la vereda .....

SERVICIOS PUBLICOS: Pavimento al frente .....
Pavimento calles transversales .....
Cloacas externas ..... Aguas corrientes ..... Tranvías, Omnibus, Colect. .....
¿Cuadra alta, baja o inundable? .....

INFORMACION GENERAL: Barrio comercial, Industrial, Residencial, Familiar, Obrero.
Núcleo urbano más importante y distancia que lo separa .....
Orientación del frente ..... Desmonte o relleno .....
Causas de valorización o desvalorización en el barrio .....

Datos de las Ventas en que me baso para asignar valor al terreno:

Ubicación	Fecha	Dims. lineales Frente	Dims. lineales Fondo	Edificio Valor	Forma pago	Precio venta

EDIFICIO

Año de su construcción ..... Estado de conservación .....
Quién tiene la posesión de la propiedad .....
¿Quién la ocupa; el propietario o inquilinos? .....
Destino actual ..... es adecuado al edificio .....
Clasificación por su distribución .....
Adaptabilidad a otros usos: .....
¿Es adecuado al barrio? .....
Juicio crítico sobre la distribución: .....

EDIFICIO (Descripción Técnica)

Sótanos ..... hay humedades .....
Cimiento: clase ..... presumo estado .....
¿Se presume capa aisladora? .....

Si hay humedades por filtraciones, ¿hasta qué altura? .....
Clase de mampostería ..... con mezcla en .....
Estado „ ..... muros interiores .....
Esqueleto ..... hormigón armado ..... de hierro ..... entrepisos .....
¿Hay muros de 0.15 m. al exterior, en patios o azotea? .....
¿Se notan grietas o rajaduras? .....
Techos: Estructura .....
Cubierta .....
Estado ..... goteras o rajaduras .....
Revoques: Fachada ..... patios .....
Interiores ..... estado .....
Cielos rasos .....

Estado ..... goteras ..... rajaduras ..... manchas .....
Pisos: Parquet .....
Pino tea .....
Mármol ..... granitico .....
Calcáreo ..... cerámico .....
Baldosas ..... cemento .....

Herreria: Carpinteria metálica .....
De taller .....
Celosias .....

Carpinteria: Puertas y Ventanas: Madera y tipo .....
Revestimientos .....
Cortinas de enrollar ..... Celosías .....

Roperos: Placards, alacenas, cantidad .....

Sanitarias: Cloacas domiciliarias ..... ¿Agua corriente? .....
Están independizadas de las fincas linderas? .....
Revestimientos en baños ..... en cocinas .....
Artefactos ..... ¿Inodoros a válvulas? .....
Filtro central ..... Ablandador de agua .....

Servicio de bombeo ..... Nº de bombas .....
Agua caliente: Existe ..... Central ..... por intermediario ..... a calefón .....
Incinerador de basuras ..... *Heladeras eléctricas*, central, individual .....
Refrigeración ..... *Aire acondicionado* ..... ¿Qué tipos? .....
Otras instalaciones mecánicas .....
.....
Cocinas a fogón ..... económica ..... eléctrica ..... gas ..... supergás ..... a petróleo .....
Ascensores: Principal, cant. ..... Marca ..... Servicio, cant. ..... Marca .....
Calefacción: Existe ..... central, individual, a chimeneas: .....
Instalación eléctrica: Existe ..... ¿Embutida o externa? .....
„ de gas: Existe .....
Pintura .....
.....
¿Existen locales decorados? .....
.....
.....
.....

EDIFICIO Superficie Cubierta COMPUTABLE Total ..... m.² descompuesto así:

		En Cal	En barro	Valor
Sótano	m.²			
P. Bajo	„			
Pisos 1, 2 y 3	„			
Otros pisos altos	„			
Altillo y p/Servicio	„			
Galerías	„			
Galpones	„			

.....
.....
.....
.....

Superficie Cubierta NO COMPUTABLE (Madera, zinc, desmontable, etc.) .....
Total ..... m.² descompuesta así: .....
.....
.....
.....
.....

VALOR UNITARIO DEL TERRENO. Justificación precio unitario asignado .....
.....
.....
.....
.....

CALCULO RENTA NETA .....
Si la propiedad está alquilada, alquiler que produce mensual .....
.....

Renta bruta: Cierta y durable *calculada* por el tasador: anual ..... $ .....
A deducir: Por concepto de: .....
Contribución Territorial 6 % ..... $ .....
Impuestos Municipales ..... „ .....
Servicio Obras Sanitarias ..... „ .....
Gastos de conservación: reparos ..... „ .....
„ explotación, portero y útiles limp. ..... „ .....
„ „ combustible, calef. ag. cal. y refrig. ..... „ .....
„ „ cte. eléctrica, luz y F.M. (asc. bombas, etc.) „ .....
Cuota seguro incendio ..... „ .....
„ riesgo desocupación ..... meses ..... „ .....
„ amortización ..... „ .....
Administración y varios ..... „ .....

Total de gastos al año ..... $ .....

RENTA LIQUIDA CALCULADA POR EL TASADOR ..... $ .....

TASACIONES

POR VALOR INTRINSECO. (Costo reposición deducido desgaste por uso).
Terreno: ..... m.² a $ ..... el m.² ..... $ .....
Edificio: Reposición ..... el m.² ..... $ .....
Desgaste por uso, desvalorización ..... $ ..... $ .....

Valor intrínseco asciende a ..... $ .....

Pesos .....

POR VALOR VENAL. (Valor comercial de enajenación).
Terreno .....
Edificio .....

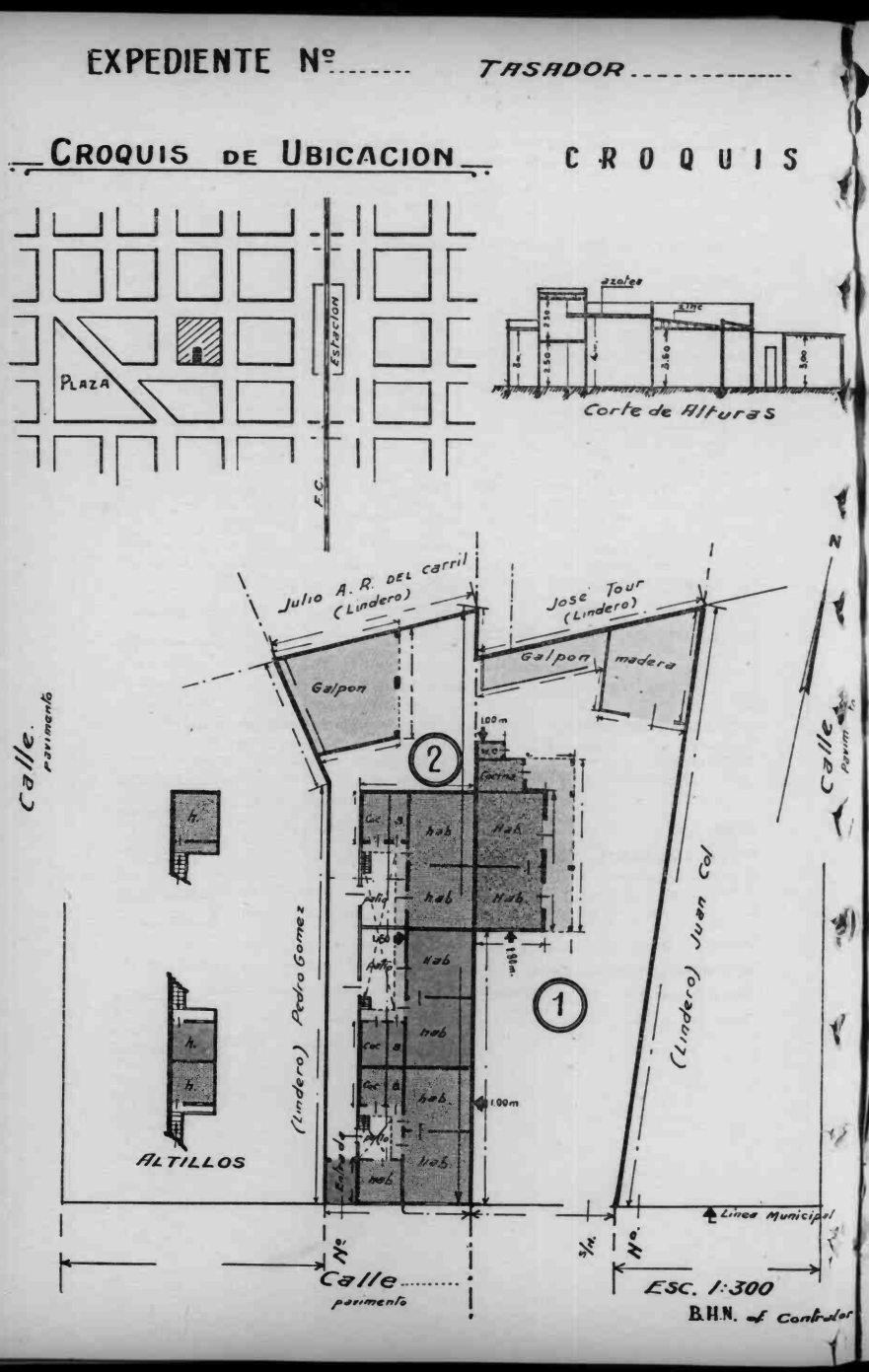
Valor venal asciende a ..... $ .....

Pesos .....

POR RENTA CAPITALIZADA.
Renta líquida $ ..... capitalizada al ..... % daría un valor de $ .....

Pesos .....

Saluda a Vd. atte.



Analizaremos separadamente cada una de las principales características que se deben tomar en cuenta en una tasación para el Banco Hipotecario Nacional y trataremos de exponer la forma en que influyen sobre el avalúo, indicando al mismo tiempo, la forma en que los peritos tasadores deben llenar el formulario de tasación que antecede.

a) Características extrínsecas.

Circunscripción: Se consignará el número de la circunscripción correspondiente al Catastro de la Contribución Territorial, requisito necesario para facilitar la ubicación de la propiedad en el catastro de la Comisión de Contralor. Ese dato puede obtenerlo el tasador del plano de la Capital.

Zona Municipal: Se anotará la que corresponda según lo establecido en el art. 65 del Reglamento General de Construcciones de la Municipalidad de la Capital, con el objeto de ilustrar sobre la altura máxima de los edificios y las superficies mínimas de patios y poder determinar el valor potencial, si fuera necesario (ver pág. 49).

Calle, Nos. y entre calles: Se consignará el nombre completo de la calle y el de las entrecalles tomado de las chapas de nomenclatura oficiales o en la Oficina de Nomenclatura de la Municipalidad, así como también la numeración municipal de cada una de las entradas que existan en el frente de la finca a tasar. Si existiera una o más entradas que carecieran de chapa oficial, lo hará constar expresamente con la indicación s/nº.

La numeración completa de la propiedad es indispensable para evitar inexactitudes y errores en la expedición de los "certificados de deuda" que debe solicitar el Sr. Escribano para extender la escritura de le obligación hipotecaria.

Ancho de la calle: Será medida entre las líneas de edificación con el objeto de tener un índice de la importancia de la cuadra y de la altura máxima para los edificios según el Reglamento General de Construcciones.

Nivel del terreno respecto a la vereda: Se medirá considerando el de esta última como plano de comparación, al que deberá referirse el nivel de los patios y el de las habitaciones. Al establecerlo, hará constar el tasador la influencia que esa circunstancia pueda tener, a su juicio, en el valor de la propiedad.

Servicios Públicos.

Pavimentos: Se consignará el tipo y calidad del pavimento de la calle del frente y el de las transversales. Si se tratara de una esquina hará constar el de cada uno de sus frentes. Cuando carezca de pavimento, informará el tasador sobre las condiciones probables o posibles del nivel del edificio con respecto al del futuro pavimento. En caso de dudas respecto al tipo y calidad del pavimento, recurrirá a la Oficina de Pavimentos de la Municipalidad.

Cuando el pavimento se encuentre en construcción al efectuar la visita, el tasador lo hará constar especialmente y lo considerará como terminado al estimar el precio unitario del terreno, ya que por el Departamento de Ingeniería se constatará, antes de escriturar, la completa terminación.

Cloacas y aguas corrientes: Informará si existen en la cuadra la colectora del servicio público de cloacas y la provisión de aguas corrientes, recurriendo en caso de dudas a las Obras Sanitarias de la Nación.

Tranvías, ómnibus, colectivos: Se indicarán los medios de transporte de pasajeros con que cuenta la propiedad a tasar y la distancia a que se encuen-

tran; especialmente en lo que respecta a los medios de comunicación con instalaciones estables (subterráneas, tranvías, FF. CC.).

Cuadra alta, baja o inundable: El tasador informará si el nivel de la cuadra en que se ubica la propiedad a tasar, con respecto a la zona, puede ser causa de inundaciones transitorias, la importancia de las mismas y la influencia que ellas tengan en el valor del terreno.

Para mayor ilustración consultará las cotas de nivel del plano oficial.

Información General:

Barrio: A objeto de poder establecer si el edificio que se levanta sobre el terreno o el que se proyecta está en relación con el barrio, se debe analizar la característica de la zona y establecer el tipo de habitación dominante. Establecerá pues el tipo del barrio indicando si es comercial, familiar o industrial y pudiendo participar de varias de esas características, indicará agrupándolas, las que correspondan; por ejemplo: familiar-obrero, industrial-comercial, etc.

Núcleo urbano más importante y distancia que lo separa: Dentro de cada barrio existe un núcleo urbano que se destaca por su importancia y su mayor valor. El tasador hará referencias al mismo, indicando la distancia aproximada que lo separa de la propiedad a tasar.

Orientación del frente: Se deberá hacer constar cuál es la orientación y apreciar el reflejo que sobre el precio de la tierra puede tener este factor.

Desmonte o relleno: En el caso de existir, el tasador informará qué influencia tiene dicho factor sobre el valor del terreno, dado que en ciertos casos un terreno sobreelevado puede adquirir un mayor valor que si estuviera al nivel de la vereda.

Causas de valorización o desvalorización en el barrio: Pueden existir en el barrio circunstancias que influyan en la valorización o desvalorización de la propiedad a tasar. En el primero, la proximidad a núcleos urbanos importantes, a una estación de F. C., plaza o paseo público, etc., y en el segundo la proximidad a fincas clasificadas como peligrosas, incómodas o insalubres, vías férreas, puentes, etc. El tasador informará en cada caso de su existencia y el grado de influencia que a su juicio puede tener.

Datos de las ventas en que baso el valor: La mejor fuente de información sobre el valor de una propiedad se obtiene por la comparación con ventas de propiedades similares en tipo, ubicación, destino, etc. Será pues una de las preocupaciones de todo tasador el obtener el mayor número de datos sobre ventas efectuadas en la zona, y analizarlas para saber si caen o no dentro del tipo de "forzadas" y si sus valores son aplicables al caso que estudia.

Aceptado el dato como de "venta normal" lo analizará comparando:

ubicación para que resulten comparables por la situación.

fecha de la venta, para que los precios obtenidos sean en condiciones semejantes. Cuando fuesen dos épocas opuestas tratará de relacionar sus valores aproximadamente, desechando los de más de 10 años de efectuados. Indicará en la columna correspondiente abreviando por cifras el mes y año p. ej.: 4/35 (Abril de 1935).

dimensiones: Es imposible pretender comparar dos ventas por el dato solamente de la superficie. Se deben conocer sus dimensiones lineales (al menos aproximadas) para relacionarlas al fondo normal (método de Hoffmann) o relacionarlas por dimensión de frente y fondo (tablas que publicamos).

edificio: Preferirá los datos de terrenos baldíos, pero cuando las ventas

sean con edificio, visitará la propiedad y descontará el valor aproximado del mismo, para obtener el valor de la tierra solamente. Indicará pues, si la venta que cita es con edificio o no, señalando en la columna correspondiente el valor que se le asigne. Desechará aquéllas con valor de edificio muy elevado por la dificultad de su análisis.

forma de pago: Sabemos que la forma de pago modifica completamente los datos de una venta llegando a aumentar su precio en un 60 % cuando es en 120 mensualidades sin interés. Indicará en la columna correspondiente: contado, o bien si es a 4 años con 6 % de interés, indicará 4 años 6 %. Si es en mensualidades: x mens. s/i.

precio obtenido: Indicará el precio total de la venta, incluso el del edificio.

Adoptará las siguientes abreviaturas:

fecha de venta: 28/10/35 indica 28 de Octubre de 1935, o bien 10/35 indica Octubre 1935.

forma de pago: c = contado; 120 m s/i. = 120 mensualidades sin interés; P c/i = a plazos con interés; 25 % c 1, 2, 3, al 6 % indica 25 % contado y el resto a 1, 2 y 3 años de plazo al 6 % de interés.

carácter de la venta: RP = remate público; RJ = remate judicial; RB = remate Banco Hip. Nac.; VP = venta particular.

Estos datos presentan gran importancia, pues a través de ellos la Comisión de Contralor, forma juicio sobre las condiciones del barrio y la ayudan a determinar el precio de la tierra. Considerándolos **informes básicos,** se llama especialmente la atención de los Señores Tasadores sobre la necesidad de **obtener en cada caso el máximo de datos y comprobar, en lo posible, la veracidad y exactitud de los mismos.**

Serán rechazadas todas aquellas tasaciones, en que, por negligencia del tasador, no se mencionen las ventas habidas en la zona o que los datos presenten errores o sean deficientes, elevándose en cada caso la información de la falta, a la Presidencia, pues se consideran errores de hecho.

Se indican las fuentes de información que, entre otras, puede obtener el tasador:

Boletín Informativo "Anales".

Boletín del Registro de la propiedad que se publica juntamente con el Boletín Oficial, que puede consultarse en la Biblioteca del Colegio de Abogados o en San Martín 534.

Gaceta del Foro.

Casas de remates y por los diarios.

Centro Arg. de Ingenieros: Fichero ventas, en Div. Tasaciones.

b) Características intrínsecas.

Edificio. — Año de construcción del edificio. — Se indicará el año aproximado en que se construyó el edificio. Si hubiera sido hecho en distintas etapas se establecerá la antigüedad de cada una de ellas y las partes que comprende. Cuando no pudiere determinar con exactitud las fechas, podrá indicar aproximadamente la edad; v. gr.: de más de tantos años, o entre tal y tal otro año.

En el caso que solo se tratara de una refección, indicará el año y el carácter de la misma.

Para obtener estos datos, además de la información que requiera en el lugar, el tasador formará su juicio valiéndose de las características propias del edificio, tales como su distribución, altura de los techos, detalles constructivos, tipos de la carpintería, decoración, desgaste de las diversas estructuras,

y cualquier otro elemento conveniente a ese fin. Este dato es de gran utilidad para calcular el valor de reposición del edificio y el desgaste por uso, por lo que se llama especialmente la atención del tasador.

Estado de conservación. — Informará sobre el estado que presenten las diversas estructuras, sin dejarse influir por el estado de desaseo que puedan presentar. El tasador lo clasificará así: muy bueno, bueno, regular y, malo y con el siguiente concepto:

Muy bueno: Cuando se mantiene en perfectas condiciones cada una de sus estructuras, sin desgaste por el uso.

Bueno: El mismo concepto anterior con el desgaste propio por su uso.

Regular: Cuando el edificio adolece de alguna deficiencia de sus estructuras, tales como rajaduras, goteras, humedades, manchas, fisuras, pisos de madera flojos, pisos exteriores desnivelados o rotos, falta de pintura, pero en condiciones de habitabilidad.

Malo: Cuando esas deficiencias son de un carácter tal, que a juicio del tasador no permitan su uso en condiciones normales.

Quien tiene la posesión de la propiedad. — Para nuestro informe no interesa averiguar quien tiene la posesión en su aspecto legal propiamente dicho, pues ese dato lo averiguará la oficina correspondiente a su debido tiempo, sino que interesa saber a quien reconocen los moradores como propietario, si es al mismo solicitante o a otra persona. Esto lo puede averiguar por los mismos locatarios, por los recibos de alquiler o por el contrato. Informará, pues, indicando: "el solicitante"; o bien: "fulano de tal, que no es el solicitante".

Quien la habita. — El tasador consignará la ocupación del edificio al practicar la inspección, indicando si lo es por el solicitante o por inquilinos o por ambos, o si es inquilinato. En el caso de estar desocupada total o parcialmente lo hará constar y de ser posible mencionará la causa y la duración de la desocupación, lo que tendrá en cuenta para el valor.

Destino actual. — Indicará el destino de la propiedad por el uso que de él se haga en el momento de la visita. El conocimiento del destino es interesante para deducir la cuota de reparaciones a prever y la de amortización, ya que será diferente el desgaste, si está habitada por una sola familia, o es inquilinato, o destinada a escuela, a una fábrica que emplee ácidos, hornos, etc.

Indicará además si el destino que se le dá es el indicado para ese tipo de edificación: puede ser una casa habitación que se destine a escuela o a sanatorio, a fábrica, taller, etc.

Clasificación por su distribución. — El destino lógico de un edificio está dado por su distribución, independientemente de la ocupación que tenga. En tal concepto el tasador lo clasificará según corresponda como industrial, comercial, hotel, renta o familia.

Adaptabilidad a otro destino. — El tasador indicará si a su juicio la distribución del edificio admitiría distinto destino de aquel para el que fué concebido, sin introducirle modificaciones importantes. Cuando pueda serlo con muy pequeña modificación lo consignará, y si es posible apreciará el monto de ellas. Así por ej.: un mercado puede adaptarse para garage, depósito, fábrica, etc., y dependerá su grado de adaptabilidad por las modificaciones que exija.

¿Es adecuado al barrio? — El tasador informará si a su juicio el edificio a tasar, por sus características generales, tales como tipo de construcción, arquitectura, capacidad, destino, etc., guarda relación con la clasificación establecida para el barrio en que se ubica. Una casa de escritorios en barrio de residencias pierde gran parte de su valor.

Juicio crítico sobre la distribución. — El tasador hará las consideraciones que estime oportunas sobre la bondad de la distribución y orientación del edificio, dimensiones, alturas de los ambientes, comodidades, condiciones de iluminación y ventilación, jardines, patios, etc. No deberá detallar acá la distribución en sí, pues ya se deduce de la lectura del croquis. Lo que interesa conocer es la definición del conjunto del inmueble en relación a las necesidades actuales de confort, aspecto y función.

Descripción técnica del edificio. — Se deberán describir con el máximo de exactitud posible las condiciones técnicas, cuyo conocimiento interesan para formar juicio sobre el tipo de la construcción y sus detalles y poder así apreciar el valor intrínseco del mismo y deducir su valor relativo y valor de renta. El perito deberá contestar a todas las preguntas, pues al no figurar la contestación de alguna puede también interpretarse como omisión y ello acarreará pérdidas de tiempo, pues se rechazará el informe para que sea completado. En algunos casos la contestación a una pregunta involucra la de otra, así p. ej.: Al no existir ascensores y contestar a la primera pregunta "no hay", quedan contestadas las otras dos; deberá en ese caso marcar las otras con cruces o rayas, llenando así el espacio.

Los datos que en la descripción técnica interesa conocer son los siguientes:

Sótanos. — Indicará si existe o no existe. Si es para negocio o para instalaciones mecánicas.

A la pregunta: hay humedades, contestará: no — sí — solo en el piso — solo en los muros — hasta 1 m. alto — es muy húmedo, etc.

Cimientos — Clase. — Indicará si es de piedra, ladrillo; o bien: ignoro (cuando no pueda averiguarlo).

Presumo estado. — bueno - malo, hay asientos graves, no graves.

Se presume capa aisladora. — sí; no; sí, pero deficiente.

Si hay humedades, ¿hasta qué altura? — indicará la altura, o bien: no hay - no se notan.

Clase de mampostería. — Indicará si es en ladrillo, piedra, ladrillo de canto, blocs de hormigón, tejido armado, sistema Chacón, o tal otro; hormigón, ladrillo o material prensado, etc.

Los muros al exterior con materiales comprimidos o en blocs o tipo Chacón, son aceptados para préstamos ordinarios, pero no lo son para los de edificación.

Los construídos con tejido revestido y armado, no son aceptados ni para los préstamos de edificación ni para préstamos ordinarios.

Con mezcla. — Informará si la mezcla es de cal buena, de cal pobre, de barro, de cal con arena del río, etc.

Estado. — Bueno, regular, malo.

Muros interiores. — Podrán ser de 0.15, de 0.30, de 0.10, de ladrillos huecos o materiales comprimidos.

Para poder informar con conocimiento de causa, se deberá calar los muros en diferentes puntos, y a distintas alturas, única forma de tener seguridad de la uniformidad de la construcción y de la mezcla empleada. A fin de que en caso de una nueva inspección al mismo inmueble, pueda verificarse las observaciones del tasador, éste indicará en el croquis con una flechita en azul, los puntos en que efectuó las caladuras; así: ⟹ 0.90 ⟹ 2.10 lo que señalará la posición y la altura de los puntos en que él efectuó la inspección.

¿Hay muros de 0.15 al exterior en patios o azoteas? — Interesa saber si existen, para así calcular la quita a hacer en el valor y en la renta, (se entiende de 0.15 o de menor espesor), indicando además en qué partes o en qué cantidad.

Se notan grietas o rajaduras. — Indicará si existen o no y su importancia.

Techos — estructura. — Indicará el tipo de techo y su estructura interna: madera, tejuela, hierro y tejuela, azoteas sobre losa cemento, sobre tirantería hierro, sobre tirantería madera. Cuando no pueda observar la estructura mencionará, haciendo constar que "se le informa" que es con tirante de madera, con tirante de hierro sobre losa, etc.

Cubierta. — Zinc, baldosa, teja, ruberoid, cascotes sobre asfalto, pudiendo precisar para algunos materiales, la calidad: zinc liviano o pesado; teja española o marsella, baldosa extranjera, del país, etc.

Estado. — Indicará las condiciones en que se encuentra la cubierta y la estructura, mencionando, bueno, malo, regular; zinc agujereado, desagües en malas condiciones, canaletas rotas, etc.

Goteras o rajaduras. — Indicará si existen o no y la gravedad que revisten y si son antiguas o recientes y la conveniencia de exigir su reparación antes de escriturar.

Revoques fachada. — Tiene, no tiene, en imitación piedra, común blanqueado, común pintado al aceite, etc.

Revoques patios. — Si existen o no y de qué clase.

Revoques interiores. — Si existen o no y de qué clase.

Estado. — Bueno, regular o malo; si no existieran llenará el espacio con rayas o cruces o barras (——— xxx ///).

Cielos rasos. — Pudiendo existir varios tipos y en diferentes locales, indicará la clase y los locales.

Estado. — Contestará bueno, regular, malo.

Goteras. — Sí, no, si son muchas y si son recientes, en cuyo caso se aconsejará su compostura antes de que se otorgue el préstamo.

Rajaduras. — Contestará sí, no, grandes (recalcando la importancia), o no graves, y si se debe exigir su compostura antes de otorgar el préstamo.

Manchas. — Sí, no (restos de antiguas goteras u otras causas).

Pisos. — indicará los distintos tipos y en cuales locales, pudiendo agregar su descripción, la que debe ser solo la suficiente para que se pueda interpretar la importancia de los mismos y su categoría; así p. ej. dirá: parquets, en recepción; pino tea, en dormitorios; mármol, en entrada; granítico, en galerías; calcáreo, en cocina; cemento o baldosa en azotea, etc.

Herrería; carpintería metálica. — Indicará si las ventanas al exterior son de carpintería metálica, dando una idea de la cantidad: todas las exteriores, las del frente solamente, las de parte principal, servicio no, etc., y de la calidad: hierro liviano, semipesado, pesado.

De taller. — Si existen y dar la importancia de su cantidad.

Celosías. — Si existen y la importancia de su cantidad.

Carpintería; puertas, ventanas; madera y tipo. — En el caso de ser solo las puertas o solo las ventanas en madera, tachará lo que no fuera. Indicará la clase de madera y el tipo: a bastidor, a la francesa, lisas terciadas, simples terciadas, armazón alveolar. Terciadas con relleno de corcho, etc.

Revestimiento. — Indicará si o no y locales y tipo, pero brevemente.

Cortinas de enrollar. — Indicará si existen o no, y si solo al frente o sobre los patios también.

Celosías. — Idem.

Roperos. — Indicará si existen y su número aproximado; si es en casa de departamentos la cantidad es por departamento.

Sanitarios; cloacas domiciliarias. — Indicará si el servicio es de cloacas domiciliarias conectadas a la red exterior o bien si es a pozo negro. En aquellos casos en que surgieren dudas, por no existir cámaras visibles o ser a la americana o no poder verificar las ventilaciones, se informará requiriendo del propietario los planos aprobados o en su defecto, requiriendo el dato ante las oficinas de las Obras Sanitarias de la Nación. Agua corriente: si o no.

Están independizadas de las casas vecinas o no. — Este punto es también de gran importancia, pues de no estarlo debe exigirse su independización antes de escriturar. El perito informará al respecto sea por los signos de la construcción, y en caso de duda, recurriendo a las oficinas de las Obras Sanitarias de la Nación. Además de los inconvenientes que la deficiencia de información acarrean sobre la escritura, en los derechos de propiedad, al no mencionar la servidumbre que existe y que se ignora por deficiente información, también la tasación es defectuosa, pues la servidumbre hubiera creado una causa de desvalorización. Una deficiente o falsa información al respecto significa una negligencia de la que la Comisión debe informar inmediatamente a la Presidencia.

Revestimientos en baños. — Indicará tipo y altura; **cocina:** idem.

Artefactos. — Indicará tipo y categoría. **Inodoros a válvulas:** indicará la marca si existieran y de no existir sólo indicará: no

Filtro central. — Idem. **Ablandador de agua:** ídem.

Servicio de bombeo. — Indicará si existe: sí o no.

Número de bombas. — Indicará la cantidad y si es posible las marcas.

Agua caliente: existe. — Indicará sí o no y luego tachará las indicaciones de: central, intermediario y calefón que no correspondieran.

Incinerador de basuras. — Indicará la cantidad de bocas y de no existir mencionará: no.

Heladeras eléctricas. — Pudiendo ser central o individuales, aclarará tachando la que no corresponda y en caso de no existir tachará ambas o agregará: no.

Refrigeración; aire acondicionado; qué tipos. — Contestará a las tres preguntas por: sí - no y la marca.

Otras instalaciones mecánicas. — De existir las mencionará.

Cocinas. — Tachará las indicaciones que no correspondan.

Ascensores. — Indicará separadamente la cantidad y marca de los principales y de los de servicio.

Calefacción. — Indicará la existencia por sí o no y tachará las indicaciones de central, individual o chimenea que no correspondan.

Instalación eléctrica. — Indicará la existencia por sí o no y si es externa o embutida tachando la que no corresponda.

Instalación de gas. Existe. — Indicará sí o no.

Pintura. — Indicará brevemente el tipo de pintura de los locales y si son empapelados, agrupándolas y englobando el concepto; p. ej.: al aceite en recepción; empapelados en dormitorios; resto blanqueo.

Existen locales decorados. — Indicará aquellos que tengan decoración y su tipo.

Edificio; superficie cubierta computable total. — Indicará el metraje total. Se indicará por separado la de los diferentes pisos, agrupando el valor por altura de piso y por densidad de construcción, y separando aquellas partes más económicas: altillos, piezas de servicio, galerías y galpones. La superficie se computará independizando las partes en cal y las en barro, de

acuerdo a las indicaciones que se hace en el croquis. Se deja una tercera columna con la indicación "valor", que no se exige que sea llenada por el perito, pero puede hacerlo asignando valor a cada parte.

Superficie cubierta NO computable: (madera, zinc, desmontable, etc.). — De acuerdo a los conceptos y definiciones aceptados para lo desmontable y lo no computable por ser de madera y zinc, calculará las superficies, pues aunque no se computan en el valor, quedan hipotecadas y por lo tanto deben figurar en los "croquis" y en las "superficies".

Valor unitario del terreno. Antecedentes que justifiquen el precio unitario asignado. — El tasador indicará, como llega a asignar el precio unitario al terreno, si por las diferentes ventas citadas o por otros antecedentes, y como estos antecedentes lo llevan a aceptar el precio. P. ej. dirá: promediando ventas citadas y referidas a fondo normal, acusaron valor..... que referido a fondo ..... corresponde valor .....

Cálculo renta neta. — Indicará cuál es el alquiler que **produce** la propiedad. En el caso de que la propiedad esté habitada por el dueño lo indicará escribiendo: ocupada por el propietario. En el caso de que esté desocupada indicará: deshabitada.

Para comprobar el monto del alquiler que abona el inquilino, le solicitará los recibos de alquiler, el contrato u otro comprobante. De ser posible obtendrá el dato del promedio de los alquileres abonados durante los cinco últimos años, indicando así el dato del alquiler medio de tantos años.

Renta bruta anual, calculada por el tasador. — Por múltiples razones, puede ser que el alquiler que devengue la propiedad no sea el que corresponda; el dato que interesa al Banco para el cálculo de la renta es el alquiler que **debe** devengar, con carácter de **cierta y durable,** (Art. 53, L. O) atento a la duración del préstamo. El tasador calculará pues cual es la renta que a su juicio debe producir la finca, la que puede ser igual, mayor, o menor que la que produce actualmente. Esta renta la apreciará por comparación con el alquiler que producen las propiedades en la zona.

A deducir. — De esta renta bruta calculada por el perito, se deberán descontar los gastos que exige la propiedad, tanto por gastos prediales y fiscales, como por los de conservación y explotación del inmueble. Para su apreciación podrá guiarse de las consideraciones indicadas en las normas generales, y de los datos que se dan más adelante con el título: **Cálculo de la renta neta.**

El monto de cada una de esas partidas la insertará en la primera columna, y la suma de ellas, que insertará en la segunda columna (debajo del monto de la renta bruta) la deducirá del monto de la renta bruta, para obtener, la renta líquida.

Por las mismas razones indicadas anteriormente, deberá tachar o bien rayar aquellas partidas que no crea se deba descontar, para evitar la suposición de una omisión (la concordancia de la suma no excluye la omisión).

c) Tasaciones.

El perito presentará las tres tasaciones indicadas a saber:

Tasación por el valor intrínseco. — La calculará asignando, al terreno, el valor que resulte del precio unitario calculado anteriormente, multiplicado por la superficie hallada en su mensura (y no la de títulos), asignando, al edificio, el valor de reposición a los precios actuales de construcción, descontándole lo que calcule por desvalorización, es decir por el desgaste de antigüedad y uso solamente (sin hacer entrar los descuentos por valor relativo, etc.).

La suma de los dos valores, del terreno y del edificio así calculado, dará el valor intrínseco.

Este valor solo sirve en realidad para deducir el valor del edificio en su cálculo para valor venal. Puede ser aceptado en ciertos casos especiales para determinar el valor a aplicar en los casos del Art. 56 (locales de recreo; préstamo del 25% y para los préstamos de edificación).

Tasación por el valor venal. — (valor comercial de enagenación).

El precio del terreno será el ya calculado anteriormente.

El valor del edificio, se deducirá del valor intrínseco del mismo, descontándole la desvalorización por los factores de reposición de estructuras o mejoras de instalaciones (depreciación técnica), por mala y anticuada distribución, por inadaptabilidad del edificio, por mala ubicación, u otras causas de desvalorización del valor relativo, de acuerdo a los gustos del público (depreciación económica).

La suma de los dos valores, del terreno y del edificio, deberán acusar el valor que se obtendría en la venta de esa finca de acuerdo al interés comercial.

Tasación por renta capitalizada.

Tomando como base la renta líquida "calculada" por el tasador, procederá a capitalizarla al interés que corresponda según su criterio para ese tipo de edificio, no debiendo ser inferior al 4½ %, ni superior al 9 %.

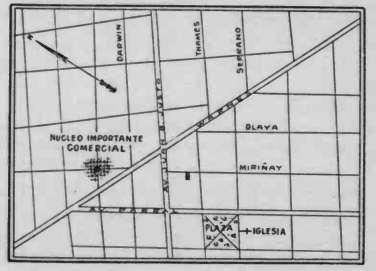
Estas tres tasaciones pueden llegar a una misma cifra en algunos casos, aunque lo frecuente será que sean muy aproximadas sólo las del valor venal y por renta.

Croquis de la propiedad.

En todas las tasaciones se deberá agregar en hoja aparte el plano en croquis de la propiedad, ajustándose a los siguientes requisitos:

a) Tamaño hoja. — El tamaño del papel será aproximadamente 0,17 × 0.33 y se fijará (abrochado o encolado) a la lengüeta de la primera hoja del formulario en forma tal que el dibujo quede visible en 0,16 de ancho y hacia el interior (haciendo frente al fol. 2).

b) Escalas. — Los dibujos serán ejecutados en escala de 1:200, 1:300 ó 1:400 según la importancia del inmueble. En la parte superior irá el número del expediente, el nombre del tasador (en casos especiales agregará un croquis en escala reducida indicando la ubicación del inmueble), y en escala mayor un croquis de la manzana y la distancia de la finca a las esquinas, mencionando el nombre de las calles laterales y el pavimento de cada una de ellas. En la parte inferior de la hoja irá dibujado el plano del edificio. Se deberá presentar originales o bien copias sobre papel fondo blanco, rechazándose las copias ferroprusiato.



La exigencia del croquis de ubicación, no se debe al deseo de ubicar la finca en el plano de la ciudad, pues para eso en caso de dudas se consulta el plano catastral, sino que sirve para que la Comisión marque sobre él para sus estudios del terreno, todos los datos de tasaciones y de ventas que se han

realizado en los últimos años en las proximidades de la finca. Por eso, ese croquis no debe ser ejecutado en escala muy pequeña, ni debe abarcar una gran zona; la escala práctica es 1:10.000 o sea, representar las manzanas de 1 cm. de lado aproximadamente, pudiendo las calles indicarse con una línea y las avenidas con dos, y sólo marcar hasta 4 cuadras alrededor de la finca como se indica en la figura.

Es también por esta razón que se exige copia sobre papel blanco.

c) Medidas. — Establecerá todas las medidas del perímetro del terreno entre ejes de muros medianeros y todas las auxiliares necesarias para el cálculo de la superficie del terreno. IMPORTANTE: Pondrá el mayor cuidado posible en las medidas del perímetro de las fincas que tase, por cuanto ellas deben consignarse en la escritura de obligación y tienen por lo tanto mayor importancia que las medidas interiores.

d) Detalle del cálculo. — Cuando se trate de formas irregulares, se acompañará un detalle del cálculo de la superficie. Tratándose de esquinas, se consignarán las medidas del triángulo de la ochava cuya superficie se deducirá de la del terreno.

e) Edificio. — Los muros se marcarán con líneas llenas y se pintará o rayará en rojo la parte construída en material con mezcla de cal, y en siena quemada las partes con mezcla de barro; se pintará o rayará en azul la cubierta por galerías o cobertizos o galpones computables y en amarillo las no computables.

Cuando se trate de varios departamentos y a objeto de facilitar la rápida lectura (más complicada cuanto más pequeño es el croquis), conviene colorear cada departamento con distinta intensidad de color, señalando así la parte ocupada por cada uno.

Señalará en el croquis con una flecha pequeña en azul fuerte, la posición y la altura de los puntos en que efectuó las caladuras en el muro para comprobar el tipo de mezcla. (Véase croquis modelo de pág. 98).

f) Superficie cubierta. — Se establecerán las medidas perimetrales de la parte cubierta. Si hubiera varias plantas diferentes se hará por separado el croquis de cada una de ellas y se consignará en el formulario su superficie, así como la de los altillos, separadamente.

g) Numeración municipal. — Consignará la numeración municipal, si existe; si no la tuviera y las fincas linderas sí, indicará la de estas últimas.

h) Alineamiento municipal. — Manifestará si la propiedad se encuentra edificada en línea municipal o cuánto se separa de ella en el caso de que ostensiblemente exista diversidad de alineamiento en la acera. Si se tratara de un edificio aislado, se consignarán las distancias de sus lados al frente y a los límites del terreno a fin de poder ubicarlo con exactitud.

i) Pavimentación. — En el croquis consignará la clase de pavimento de la calle y el de las entrecalles.

j) Línea de tranvía. — Indicará si hay línea de tranvía o no.

k) Arrumbamiento. — Señalará en el croquis la línea N.S. por medio de una flecha, con aproximación de medio rumbo, es decir: 45º grados de ángulo.

l) Linderos. — Consignará los nombres de los propietarios linderos.

m) Ubicación deficiente. — Cuando la calle en que se encuentre situada la finca carezca de nombre o no lo tengan las entrecalles, deberá agregar un croquis de ubicación con respecto a los lugares principales (plaza, estación de ferrocarril, iglesia), de la ciudad o pueblo.

n) División de los préstamos. — Aunque el préstamo fuere solicitado

en conjunto, siempre que la configuración del inmueble lo permita, se dividirá éste en tantas propiedades como sea posible de acuerdo a su planta, disminuyendo el monto de cada préstamo, a fin de ofrecer mayor garantía.

o) Corte. — Todo plano llevará en esquema un corte de alturas en escala reducida.

p) Fotografía del frente. — La fotografía del frente, rubricada por el tasador, irá agregada en la parte posterior de la hoja del croquis de la propiedad.

3. CALCULO DE LA RENTA NETA.

Hemos aceptado que, en las operaciones de préstamo a largos plazos, no deberá tomarse en cuenta la solvencia del solicitante sino la garantía que presente el bien ofrecido. No existiendo otros recursos para cubrir el servicio del préstamo que los que resultan de la misma propiedad hipotecada, es lógico deducir que ésta debe producir, por lo menos, una renta suficiente para cubrirlo; de lo contrario entrará en mora. Debemos pues aceptar que: **la renta neta, debe entrar como factor concurrente para apreciar la garantía que ofrece un inmueble.**

Este principio aceptado por la Ley Orgánica (art. 53) y por el Reglamento Interno (art. 275), ha sido aceptado por la jurisprudencia en repetidas ocasiones. "El valor rentístico es el principal regulador del mercado de inmuebles", dice el juez Dr. Orús (juicio Municipalidad c/J. Orenstein, 1935).

También es un hecho aceptado que, si bien es un factor concurrente, no debe ser exclusivo, y así lo vemos resuelto por la Excma. Cámara Civil 1ª, según Gaceta del Foro, tomo 75, página 341: ..."La renta no puede ser factor exclusivo para fijar el valor de un terreno ya que ella obedece a circunstancias eventuales y transitorias..." luego dice ..."que es por lo demás un fenómeno conocido, el que ciertas propiedades tienen, por razones circunstanciales, un valor locativo superior al intrínseco".

Como dijimos, este criterio es el que se desprende del art. 275 del Reglamento Interno, que dice:

Inc. 6º "La estimación de las propiedades se hará tomando como base su precio actual de enajenación, es decir, su valor venal en el comercio, pudiendo hacer las consideraciones que estimen oportunas. Si ésta estuviera ubicada en zona de especulación deberán hacerlo constar estableciendo el tanto por ciento aproximado en que dicha circunstancia pudiera alterar su valor real".

Inc. 7º "La renta que produzcan las propiedades será tomada en cuenta como elemento concurrente para establecer su valor relacionándola con su ubicación, extensión, etc., etc. Para fijarla se tendrá en cuenta las condiciones de la finca, y su carácter de renta cierta y durable".

Podría quizá surgir una discusión jurídica, sobre cuál de los dos criterios sustentados tiene más valor: el de la ley o el del Reglamento Interno. Pues la ley acepta como preponderante la **renta**, cuando en el art. 53 se refiere a que debe existir y a que debe ser cierta y durable, y en cambio nunca hace alusión al valor de enajenación. El Reglamento Interno (que no puede tener la fuerza de la ley) se refiere "al valor de enajenación", o sea el "valor comercial en plaza", el que se tomará como "base de precio" y "la renta como elemento concurrente".

Sin entrar a juzgar estos puntos, demostraremos más adelante, con los hechos, que el valor venal y el rentístico, están íntimamente unidos y ya vimos que, técnicamente, es mucho más difícil conocer el valor venal que el rentístico, pudiendo este último ser calculado casi con exactitud en tanto que el primero no. Bajo estos aspectos resulta más exacta la redacción del inc. 7º al establecer que sean "elementos concurrentes", que el inc. 6º que toma a uno de ellos como "base".

Estos comentarios los hacemos sólo al pasar y como una divagación técnica, sin que ellos modifiquen en lo más mínimo, el criterio de acatamiento a lo que está resuelto por el Reglamento.

La determinación de la renta bruta queda a criterio del tasador quien opinará, de estar alquilada la finca, si debe aceptarse la renta que produce la propiedad o si se la debe variar en más o en menos.

Calculada con apoyo de las consideraciones que hemos analizado en las páginas precedentes, le queda luego a determinar las quitas a efectuar para obtener la renta neta, que es lo que interesa conocer. Para su cálculo, deberá descontar los gastos que representan desembolso y además aquellos que representen una previsión, tales como seguro y amortización.

Para cálculos "grosso modo" es frecuente descontar un cierto porcentaje sobre la renta bruta para calcular gastos e impuestos. Este procedimiento aunque sólo aproximado, ha llegado a ser aceptado oficialmente y hasta en asuntos judiciales: en la sentencia del Dr. Orús ya citada, se aceptó el 30 % de la renta bruta; la ley francesa fija el 25 % (Besson, pág. 9; Raviart, pág. 134; Colin, pág. 74); la ley en los Estados Unidos de Norte América admite hasta el 50 % (Moffet, Residential rentals); nuestra ley 11.682 del Impuesto a los Réditos, admite además de los gastos por impuestos fiscales, un porcentaje del 10 al 20 % de la renta bruta, para gastos de mantenimiento y amortización.

Es indudable que este procedimiento es, simple y rápido, pero los resultados son sólo aproximados y al generalizarlos, se está expuesto a errores grandes, salvo cuando se tiene gran práctica para apreciar en cada caso el porcentaje a aplicar. Para un avalúo técnico, se debe proceder calculando cada uno de los gastos con la máxima aproximación.

El conjunto de los gastos o "deservicios" aparecen definidos en la misma "ley de réditos" citada, cuando en su art. 2º dice: ..."o sea el sobrante de las entradas sobre los gastos necesarios para obtener, mantener y conservar dichos réditos..." Aplicada a los edificios la palabra "obtener" se referirá a los gastos que exija el funcionamiento de los diversos elementos para que "produzca" la renta, es decir, lo que en "economía" denomínase "gastos de explotación".

Se debe englobar en los gastos para "mantener", aquellos gastos que sean necesarios para el mantenimiento del edificio en condiciones de producir renta, es lo que se denomina "gastos de conservación del edificio" o de "mantenimiento", y se debe entender por "conservar dicho rédito" los gastos necesarios para que el capital se conserve produciendo renta a perpetuidad, para lo cual debe preverse su renovación, a fin de que a la vuelta de cierto número de años se pueda "reponer" el edificio, construyendo uno nuevo, con el capital acumulado.

Los gastos de "mantenimiento y conservación del rédito", presentan puntos de contacto, pues la conservación del rédito, implica la renovación periódica de ciertos elementos, lo que también se puede considerar como gasto de mantenimiento, ya que entre ellos encontramos: reparos, pinturas, reposiciones, etc.

Los diferentes gastos o deservicios, podemos de acuerdo a estas definiciones, agruparlos así:

A. Gastos de explotación que comprende:

1. **Gastos prediales,** a saber:
   a) **Contribución Territorial.**
   b) **Impuesto a los Réditos.**

   c) **impuestos municipales:**
      Barrido y limpieza.
      Inspección anual de instalaciones mecánicas.
      „ „ „ calefacción.
      „ „ „ de casas de vecindad.
   d) **obras sanitarias:**
      Cloacas.
      Agua.
      Desagües pluviales.

2. **Gastos de previsión:**
   Cuota por desalquileres.
   „ de seguro contra incendio.

3. **Gastos de explotación propiamente dicho:**
   Corriente eléctrica de las escaleras, entrada, etc.
   Fuerza motriz: de ascensores,
   de bombas,
   de quemadores automáticos,
   de refrigeradores.
   Combustible: para calefacción,
   para agua caliente.
   Engrase e instalaciones mecánicas.
   Porteros: sueldos, uniformes, etc.
   Utiles de limpieza.
   Servicio limpieza cloacas.

4. **Gastos de administración:**
   Cobranzas y contabilidad.
   Sellado contratos, estampillas recibos, etc.
   Escrituras (que según Durrieu, calcular cada 15 años).
   Gastos causídicos, desalojos, etc.

B. Gastos de mantenimiento (conservación del edificio):
   a) reparaciones generales,
   b) pinturas,
   c) refecciones: modificaciones varias,
   modernización,
   d) reposición maquinarias y mejoras técnicas en general.

C. Gastos para conservar el rédito:
Cuota de perpetuidad o de amortización.

Clasificados así, pasemos a considerar los más importantes de estos renglones.

A. GASTOS DE EXPLOTACION

1. **Gastos prediales.** — Comprende todos los impuestos prediales y el impuesto a los réditos, figurando entre los prediales los que percibe el fisco, aplicados sobre el predio, y son: Contribución Territorial, Impuestos Municipales, Obras Sanitarias de la Nación, Pavimentos (éste puede ser también municipal o a particulares).

a) **Contribución Territorial o Contribución directa.** — Corresponde un servicio anual del seis por mil (6 ‰) pagadero en dos cuotas y aplicado sobre el valor asignado a la propiedad por la oficina de valuación de la misma repartición.

Las revaluaciones de la propiedad deben efectuarse cada diez años, pero por diversas razones, las vemos a veces postergarse y en ese intervalo de tiempo los valores pueden variar mucho. Es así que en 1937, antes de la última tasación observábamos que algunos casos presentaban aparentemente una injusticia, pues, por ej.: mientras un edificio de petit-hotel, construído y valuado en 1924 en $ 180 el metro cubierto pagaba el 6 ‰ sobre esa tasación, en cambio un edificio construído y valuado en 1934, pagaba un avalúo a razón de $ 100 el metro cubierto, a pesar de que el primero valía en 1937 aproximadamente la octava o décima parte de lo que fué tasado, en tanto que la construcción posterior conservaba su valor intrínseco. La nueva revaluación llevó estos casos a un estado de equilibrio. Analizando otros casos, veríamos que a veces y por una razón u otra, la valuación fiscal estaba lejos de la realidad, y es justo suponer que en la revaluación se habrán corregido esas fallas; ahora bien, siendo que el préstamo es por más de 36 años se debe tener por seguro que cualquier error cometido en un avalúo fiscal pueda ser subsanado en ese lapso de tiempo, y llevado a su verdadero valor. Por lo tanto, cuando el impuesto que abona la propiedad no es el que corresponde, el tasador deberá anotar el que debe corresponder

b) **Impuesto a los Réditos.** — Si bien las propiedades del Banco H. N. no abonan impuesto a los réditos, indicamos el criterio de su aplicación para los demás casos.

Por impuesto a los réditos se debe abonar anualmente de acuerdo a la ley 11.682, por **renta del suelo el 5 %** sobre el monto del rédito disponible (art. 30).

Al definir la renta del suelo (1ra. categoría) dice:

"La renta del suelo, real, proveniente de los campos, etc.... y de la locación de casas, o la computable como valor locativo por el uso de inmuebles como casa habitación del propietario o como local para el ejercicio de su profesión o negocio, está sujeta al gravamen. Se presume que la renta bruta anual equivale, por lo menos, al 5 % de la valuación fiscal del inmueble, salvo prueba en contrario".

Al definir el rédito remanente neto, dice el art. 2º:

"Se entiende como rédito el remanente neto o sea el sobrante de las entradas o beneficios sobre los gastos necesarios para **obtener, mantener y conservar dichos réditos** (no computándose como tales los gastos personales del contribuyente o su familia)".

Por el art. 6º de la ley "se considera libre de impuestos los primeros $ 200 mensuales o sean $ 2.400 anuales de rédito que se declaran renta mínima no imponible y que puede llegar a ser como máximo 4.800. (El suplemento por familia no debe ser tomado en cuenta para las tasaciones).

El art. 24 de la reglamentación de la ley, dice:

"Para la determinación del rédito neto del suelo sujeto a impuesto, en el caso de arrendamientos o de alquileres, el contribuyente de esa categoría (propietario de inmuebles) efectuará las siguientes deducciones del rédito bruto (arrendamientos o alquileres devengados, salvo los incobrables, incluyéndose lo convenido por el uso de muebles y otros accesorios o servicios que suministre el propietario) siempre que correspondan al período por el cual se efectúa la declaración:

1º) La Contribución Territorial o gravamen provincial análogo y otros gravámenes públicos que recaigan sobre el inmueble (excepto el 2 ‰ de adicional de contribución territorial, pagado en 1932 en la Capital Federal y Territorios Nacionales como anticipo del Impuesto a los Réditos).

2º) Los intereses pagados por deudas hipotecarias, y, en su caso, los intereses contenidos en las cuotas de pavimentación (pero no la amortización contenida en los servicios de la deuda; la Dirección dará a conocer tablas especiales para los casos más corrientes) entendiéndose como interés toda suma que sea el producto del capital prestado, ya se pague bajo esa denominación o en concepto de comisión, indemnizaciones, primas, etc.

3º) Las tasas destinadas a la manutención de los servicios de alumbrado, barrido y limpieza, obras sanitarias y otros servicios análogos.

4º) Los gastos de mantenimiento y las amortizaciones de las instalaciones, de acuerdo con las normas determinadas en el art. 49 de este Reglamento.

Cuando los propietarios de inmuebles urbanos no sean personas o entidades que llevan anotaciones en forma, se admitirá sin prueba las siguientes deducciones globales, por el concepto del inciso 4º:

"Casa de escritorios o negocios: 15 % de la renta bruta; casa de departamentos: 20 %; otros edificios (ocupados o no por el dueño): 10 %. Se admite también la deducción de importes mayores, siempre que se guarden a los efectos de la fiscalización, los comprobantes respectivos".

Se calculará, pues, el impuesto en la siguiente forma:

Determinación de la renta por los alquileres devengados (excluyendo los incobrables) o sea la renta bruta, incluyendo la parte que ocupare el propietario ..... $

Deducciones.

a) Interés hipotecario (no debe incluirse la amortización) ..... $
b) Interés contenido en cuotas de pavimento (no debe incluirse la amortización) ..... „
c) Interés contenido en la compra si es a plazos (no debe incluirse la amortización) „
d) Impuestos que recaen sobre la propiedad:
Contribución Territorial.. $
Impuestos Municipales ... „
Obras Sanitarias ..... „ „
e) Gastos de mantenimiento:
(20 % si es casa de departamentos)
(15 % con negocio)
(10 % habitaciones, chalets, etc.)
(o mayor suma con comprobantes) ..... „

Total de deducciones por **gastos** ..... $
Deducciones por **renta mínima no imponible**.. „

Total deducciones ..... „

Importe sobre el cual debe calcular el impuesto ..... $

Impuesto: El 5 % sobre esta suma imponible dará para el impuesto calculado $ .....

c) **Impuestos municipales:**

Se tomará para los cálculos lo que realmente perciba la Municipalidad.

Para el caso en que deban calcularse, se transcribe a continuación la forma de computar los diversos impuestos municipales, a saber (para 1937):

a) **Barrido y limpieza.**

Art. — El monto del impuesto que deben pagar todos los propietarios se fija en:

a) El 7 % con el 20 % de descuento, a los inmuebles comprendidos en el siguiente perímetro, incluyendo ambas aceras: Carrasco desde Rivadavia a Gaona, Gaona, Chubut, Río de Janeiro, Triunvirato, Federico Lacroze, Avenida Forest, Mendoza, Cramer, Monroe, Blandengues, Avenida Vértiz, Avenida Alvear, Ugar-

teche, La Ribera, por ésta hasta Vieytes, Vieytes, Caseros, Avenida La Plata, Asamblea, Curapaligüé, Avenida del Trabajo, Esteban Bonorino, Directorio y Lacarra hasta Rivadavia.

Además las calles Vélez Sársfield, desde Caseros a Riachuelo, y Rivadavia desde Lacarra y Carrasco hasta Escalada e Irigoyen (llamado radio A. en el croquis a continuación).

b) El 5,75 % con el 25 % de descuento, a los inmuebles comprendidos en el siguiente perímetro, incluyendo ambas aceras con exclusión de las calles mencionadas en el radio anterior: Vieytes desde La Ribera a Caseros, Caseros, Avenida Sáenz a La Ribera, por ésta hasta Vieytes, Esteban Bonorino desde Directorio a Francisco Bilbao, Francisco Bilbao, Lacarra, y Directorio hasta Esteban Bonorino, Juan Bautista Alberdi desde Lacarra a Escalada, Rivadavia, Víctor Hugo, Gaona, Carrasco hasta Rivadavia y Lacarra, de Rivadavia a Juan B. Alberdi, Triunvirato, desde Río de Janeiro a Jorge Newbery, Jorge Newbery, Warnes, Trelles, Tte. Gral. Donato Alvarez, Gaona, Chubut, y Río de Janeiro hasta Triunvirato, Triunvirato de Federico Lacroze a Pampa, Pampa, Burela, Nahuel Huapí, Triunvirato, Congreso, Cramer, Republiquetas, O'Higgins, Monroe, Cramer, Mendoza, Avenida Forest y Federico Lacroze hasta Triunvirato.

Además las calles Rivadavia desde Escalada e Irigoyen hasta el límite del municipio; Avenida San Martín desde Tte. Gral. Donato Alvarez hasta Nueva York, Avenida Cabildo desde Republiquetas hasta el límite del municipio. Esta zona la denominamos radio B. en el croquis a continuación.

c) El 4,75 % con el 30 % de descuento, a los inmuebles comprendidos fuera de los radios anteriores, o sea, el radio C. del croquis.

Art. — A los terrenos no edificados, se les asignará un valor locativo equivalente al 6 % anual del valor del inmueble, y pagarán de acuerdo con la escala de valuaciones establecida en el artículo que sigue.

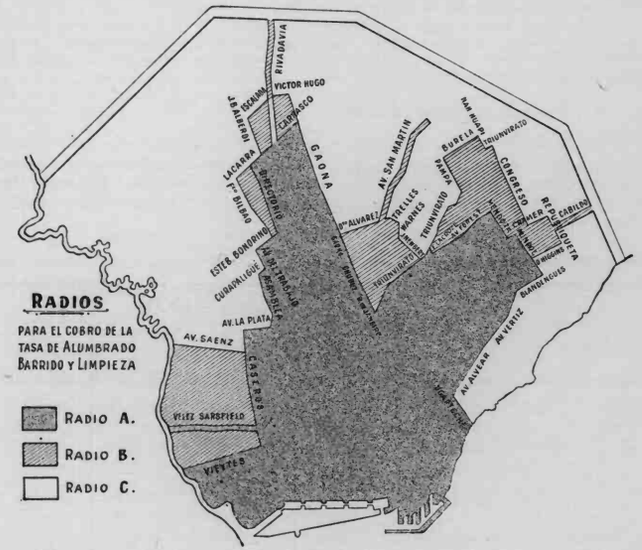
Art. — Las cuotas que se fijan en los artículos anteriores se pagarán de acuerdo con la siguiente escala de valuaciones:

CUOTAS SEMESTRALES

Valor locativo mensual	Radio: A Tasa 7 % Descto. 20 % Con descuento	Radio: B Tasa 5,75 % Descto. 25 % Con descuento	Radio: C Tasa 4,75 % Descto. 30 % Con descuento
Hasta $ 10	3.36	2.58	1.99
De $ 11 „ „ 20	6.72	5.17	3.99
„ „ 21 „ „ 30	10.08	7.76	5.98
„ „ 31 „ „ 40	13.44	10.35	7.98
„ „ 41 „ „ 50	16.80	12.93	9.97
„ „ 51 „ „ 60	20.16	15.52	11.97
„ „ 61 „ „ 70	23.52	18.11	13.96
„ „ 71 „ „ 80	26.88	20.70	15.96
„ „ 81 „ „ 90	30.24	23.28	17.95
„ „ 91 „ „ 100	33.60	25.87	19.95
„ „ 101 „ „ 130	43.68	33.63	25.93
„ „ 131 „ „ 150	50.40	38.81	29.92
„ „ 151 „ „ 180	60.48	46.57	35.91
„ „ 181 „ „ 200	67.20	51.75	39.90
„ „ 201 „ „ 250	84.00	64.68	49.87
„ „ 251 „ „ 300	100.80	77.62	59.85
„ „ 301 „ „ 350	117.60	90.56	69.82
„ „ 351 „ „ 400	134.40	103.50	79.80
„ „ 401 „ „ 450	151.20	116.43	89.77
„ „ 451 „ „ 500	168.00	129.37	99.75
„ „ 501 „ „ 550	184.80	142.31	109.72
„ „ 551 „ „ 600	201.60	155.25	119.70
„ „ 601 „ „ 650	218.40	168.18	129.67
„ „ 651 „ „ 700	235.20	181.12	139.65
„ „ 701 „ „ 750	252.00	194.06	149.62
„ „ 751 „ „ 800	268.80	207.00	159.60
„ „ 801 „ „ 850	285.60	219.93	169.57
„ „ 851 „ „ 900	302.40	232.87	179.55
„ „ 901 „ „ 950	319.20	245.81	189.52
„ „ 951 „ „ 1.000	336.00	258.75	199.50

Valor locativo mensual	Radio: A Tasa 7 % Descto. 20 % Con descuento	Radio: B Tasa 5,75 % Descto. 25 % Con descuento	Radio: C Tasa 4,75 % Descto. 30 % Con descuento
„ „ 1.001 „ „ 1.100	369.60	284.62	219.45
„ „ 1.101 „ „ 1.200	403.20	310.50	239.40
„ „ 1.201 „ „ 1.300	436.80	336.37	259.35
„ „ 1.301 „ „ 1.400	470.40	362.25	279.30
„ „ 1.401 „ „ 1.500	504.00	388.12	299.25

y así en adelante la escala se establece de 100 en 100.



Muchas instituciones y sociedades están exoneradas del pago de este impuesto.

b) Derecho de inspección anual de instalaciones mecánicas.

Art. — Por la inspección anual de las instalaciones mecánicas y electromecánicas en general y sus accesorios respectivos, sean industrias o particulares se pagará un derecho, de acuerdo con la siguiente escala:

1º Instalaciones sujetas a inspección cuyo valor no sea mayor de $ 500 $ 5.—
2º idem $ 1.000.— ..... „ 10.—
3º „ „ 2.500.— ..... „ 15.—
4º „ „ 5.000.— ..... „ 20.—
5º „ „ 7.500.— ..... „ 25.—
6º „ „ 10.000.— ..... „ 30.—
7º „ „ 12.500.— ..... „ 35.—
8º „ „ 15.000.— ..... „ 40.—
9º „ „ 20.000.— ..... „ 45.—
10º „ „ 25.000.— ..... „ 50.—
11º Cuando el valor de la instalación sea mayor de $ 25.000, se abonará el derecho correspondiente a esta cantidad más un décimo por ciento (0,1 %) sobre el excedente de $ 25.000.

c) **Derecho de inspección anual de calefacciones.**

Art. — Por la inspección anual de instalaciones domiciliarias de calefacción a vapor o del tipo de termosifón, se pagará un derecho de acuerdo a la siguiente escala:

1º Instalaciones sujetas a inspección cuyo valor no sea superior a $ 1.000 $ 10.—
2º Idem $ 3.000.— ..... „ 20.—
3º „ „ 6.000.— ..... „ 30.—
4º „ „ 10.000.— ..... „ 50.—
5º „ „ 20.000.— ..... „ 100.—
6º Cuando el valor de la instalación sea superior a $ 20.000 se abonará el derecho correspondiente a dicha cantidad ($ 100.—) más el medio por ciento (½ %) sobre el excedente de $ 20.000.

d) **Derecho de inspección de casas de vecindad.**

Art. — Los hoteles, casas amuebladas, de inquilinato y de vecindad, comprendiéndose en esta última denominación las que tengan más de tres departamentos, pagarán un cuarto por ciento (¼ %) del valor locativo anual que les asigna el padrón del impuesto de alumbrado, barrido y limpieza.

d) Servicios de obras sanitarias.

Los servicios de obras sanitarias se abonan semestralmente y su monto se calcula en base a la siguiente tarifa de las Obras Sanitarias de la Nación, que rige para la Capital Federal, según los decretos del Poder Ejecutivo del 27 Marzo 1927 y por la ley para los desagües Nº 11.744, con decreto del Poder Ejecutivo del 23 de Enero de 1934.

Tarifa general: (las cuotas que se establecen son mensuales).

Los alquileres comprendidos entre:	Pagarán como	CUOTA MENSUAL			
		AGUA 1 % sobre el alquiler (1)	CLOACA 2 % sobre el alquiler (1)	DESAGÜES PLUVIALES 1 % sobre el alquiler (2)	TOTAL
$ 0 y $ 40	$ 40	$ 1.20	$ 0.80	$ 0.40	$ 2.40
„ 41 „ „ 60	„ 60	„ 1.80	„ 1.20	„ 0.60	„ 3.60
„ 61 „ „ 80	„ 80	„ 2.40	„ 1.60	„ 0.80	„ 4.80
„ 81 „ „ 105	„ 100	„ 3.00	„ 2.00	„ 1.00	„ 6.00
„ 106 „ „ 135	„ 120	„ 3.60	„ 2.40	„ 1.20	„ 7.20
„ 136 „ „ 165	„ 150	„ 4.50	„ 3.00	„ 1.50	„ 9.00
„ 166 „ „ 195	„ 180	„ 5.40	„ 3.60	„ 1.80	„ 10.80
„ 196 „ „ 225	„ 210	„ 6.30	„ 4.20	„ 2.10	„ 12.60
„ 226 „ „ 275	„ 250	„ 7.50	„ 5.00	„ 2.50	„ 15.00
„ 276 „ „ 325	„ 300	„ 9.00	„ 6.00	„ 3.00	„ 18.00
„ 326 „ „ 375	„ 350	„ 10.50	„ 7.00	„ 3.50	„ 21.00
„ 376 „ „ 425	„ 400	„ 12.00	„ 8.00	„ 4.00	„ 24.00
„ 426 „ „ 475	„ 450	„ 13.50	„ 9.00	„ 4.50	„ 27.00
„ 476 „ „ 525	„ 500	„ 15.00	„ 10.00	„ 5.00	„ 30.00
„ 526 „ „ 575	„ 550	„ 16.50	„ 11.00	„ 5.50	„ 33.00
„ 576 „ „ 625	„ 600	„ 18.00	„ 12.00	„ 6.00	„ 36.00
„ 626 „ „ 675	„ 650	„ 19.50	„ 13.00	„ 6.50	„ 39.00
„ 676 „ „ 725	„ 700	„ 21.00	„ 14.00	„ 7.00	„ 42.00
„ 726 „ „ 775	„ 750	„ 22.50	„ 15.00	„ 7.50	„ 45.00
„ 776 „ „ 825	„ 800	„ 24.00	„ 16.00	„ 8.00	„ 48.00
„ 826 „ „ 875	„ 850	„ 25.50	„ 17.00	„ 8.50	„ 51.00
„ 876 „ „ 925	„ 900	„ 27.00	„ 18.00	„ 9.00	„ 54.00
„ 926 „ „ 975	„ 950	„ 28.50	„ 19.00	„ 9.50	„ 57.00
„ 976 „ „ 1.025	„ 1.000	„ 30.00	„ 20.00	„ 10.00	„ 60.00

y así sucesivamente por cada $ 50.00 m/n. de aumento.

Tarifa especial:

Establecimientos industriales, Teatros y locales de espectáculos públicos, Fábricas, Lavaderos públicos, Cocherías, Garages, Caballerizas, Corralones de carros, Fotografías, Jardines comerciales y demás establecimientos análogos.	AGUA: según medidor a $ 0,20 m/n. el metro cúbico. **Alquiler y conservación del medidor** $ 1.00 m/n. mensual CLOACA: 50 % de recargo sobre la tarifa general.
Hoteles, Fondas, Restaurantes, Cafés, Confiterías, Almacenes con despacho de bebidas, Casas de huéspedes, Posadas, Casas de Pensionistas y demás establecimientos que expendan bebidas al público, Teatros y locales de espectáculos públicos (que no tengan servicio de agua por medidor).	AGUA Y CLOACA: 50 % de recargo sobre la tarifa general.
Casas con jardín, y de familia, donde se haga derroche de agua.	AGUA: según medidor, a $ 0,20 m/n. el metro cúbico. **Alquiler y conservación del medidor** $ 1.00 m/n. mensual. CLOACA: según tarifa general.
Aguadores	$ 20.00 m/n. por mes y por carro.
Carros atmosféricos	$ 1.00 m/n. por cada carro que descargue en el vaciadero.

2. **Gastos de previsión.** — A pesar de los esfuerzos del propietario para mantener el bien en condiciones de producir renta, pueden algunos factores exteriores, modificar las condiciones de rendimiento. Entre ellos figuran los desalquileres y la posibilidad de que el edificio desaparezca por incendio. Corresponde prever una cuota anual de previsión para estos dos renglones.

Cuota por desalquileres. — Es difícil fijar una regla exacta y general para este rubro, ya que muchos factores influyen en la aceptación de parte del público de cada tipo de habitación: dimensión de los locales, aireación e iluminación, altura del piso sobre el nivel de la calle; estado de aseo, su decoración o arquitectura, su distribución, número de locales, época de su construcción, comodidades, confort, la zona, etc.

Será el criterio del tasador que indicará en cada caso si debe prever el alquiler correspondiente a sólo ½ mes al año o varios meses.

Cuota de seguro contra incendio. — El cálculo de la cuota de seguro presenta en ciertos casos una relativa complejidad en el estimo de la prima que debe corresponder según el tipo del edificio o su ocupación, etc. En el estudio de la renta neta no necesitamos apreciarla con tanta exactitud, ya que puede variar el locatario y con él el destino del local; indicaremos sólo los casos generales, dejando al tasador el cuidado de averiguar para aquellos no comprendidos en los que se citen, cuál es la prima que corresponde de acuerdo a la tarifa Nº 12 de la Cámara Sindical de Aseguradores.

Se calculará el 0,55 ‰ (0,55 por mil) del valor del edificio, para los destinados a casa habitación para familias.

Se calculará el 1 ‰ (uno por mil) en los edificios destinados a familia y local de negocio, ocupando cada uno partes iguales de la superficie total.

Se calculará el 0,80 ‰ (0,80 por mil) en los edificios que tengan local negocio en planta baja y más de 3 pisos altos ocupados por casa habitación para familias.

Se calculará el 1,35 ‰ (1,35 por mil) cuando la proporción de superficie ocupada por locales de negocio sea superior a la ocupada por habitaciones de familias.

Sobre todas estas primas se efectúa un 20 % de descuento.

3. **Gastos de explotación propiamente dicho. — Los gastos por corriente eléctrica para luz y fuerza motriz, combustible para calefacción, agua caliente central, engrase de los motores, ascensores y maquinarias, sueldo del portero, útiles para la limpieza, servicios limpieza de cloacas, gastos por reparos, pinturas, reparaciones mecánicas y reposiciones**, son difíciles de establecer con un procedimiento de cálculo o de estimación generalizando criterios, por lo que hemos preferido dejarlos librados al método comparativo en cada caso, después de analizar las condiciones que puedan ser comunes a otras ya establecidas.

4. **Gastos de Administración.** — Cuando se trate de propiedades con un número reducido de locatarios, los gastos de administración son muy pequeños, pudiendo llegar a despreciarse en las que constan de menos de 4 inquilinos. Pasado ese número aceptaremos que cualquiera que fuese el monto de las sumas percibidas mensualmente por alquileres, se hará necesario calcular una cuota por administración, la que cubrirá gastos por estampillado de recibos, por sellado de contratos, desalojos, y el tiempo que exige el ocuparse de ella.

Las cuotas a prever son muy variables y van del 1 al 3½ % de la renta bruta, debiendo regularse de acuerdo al trabajo que representa la atención de la propiedad y al monto de las sumas percibidas, debiendo aceptarse que a mayor trabajo, mayor porcentaje, y que a mayor suma percibida, menor porcentaje.

B. GASTOS DE MANTENIMIENTO. — Los hemos involucrado en el anterior: gastos de explotación propiamente dicho.

C. GASTOS PARA CONSERVAR EL REDITO.

Cuota de perpetuidad o de amortización.

Siendo muy común la confusión entre las diferentes aplicaciones del término amortización, aclararemos algunos conceptos para fijar aquel que debe primar en el cálculo de tasaciones para préstamos, en las que sólo se busca el valor de garantía.

Se debe entender por **desgaste por uso** de un edificio, la suma que perdió en valor entre la fecha de su construcción (costo) y el momento de la tasación, por sus condiciones de vejez (valor intrínseco) y no por el estado actual, ni por adaptabilidad, ni la aceptación por el público, lo que daría el valor venal. Esa diferencia es la **depreciación anual de costo** (que no debe pues confundirse con la depreciación anual del valor).

La depreciación será una consecuencia de la duración del edificio, pero la idea de duración comprende dos aspectos y es de allí que surge especialmente la confusión, pues por **duración** puede entenderse la **duración física o duración técnica**, total, máxima, estática del edificio y la **duración útil** o **duración económica**, es decir, en buenas condiciones de uso, de rentabilidad, de rendimiento económico.

La duración física varía en su apreciación según los autores y según las condiciones como fué ejecutado el edificio, aceptándose como un término medio que, las partes en madera: puertas y pisos, duran aproximadamente entre 30/50 años, así también se calcula esa duración prácticamente para cielos rasos en yeso, instalaciones sencillas (no mecánicas), herrajes, etc., y se le asigna

una duración entre 80/100 años aproximadamente a la mampostería, tirantería, bovedillas, techos de azoteas, revoques, pisos de mosaico, etc.

La duración física no interviene mayormente en el cálculo de garantía, sino para establecer el precio de **desgaste por uso o por vejez** y se adtopta según los casos una duración de 40, 50 ó 70 años para el total, basándose en que la parte de más duración está en la relación 1,5 a 1 con la de menor duración y sus tiempos están en relación de 100 a 50.

La duración útil, es la que interesa para el cálculo de garantía. Comprende, dijimos, el período de tiempo que se presume que el edificio seguirá produciendo renta y gozando de la aceptación del público, frente al constante progreso de la técnica de la construcción y a las exigencias del confort.

Este período es variable y difícil de calcular. Consultada la opinión de algunos especialistas de nuestra ciudad, hemos obtenido datos oscilando entre 30 y 50 años para las casas de renta nobles, de 5 a 18 años para hoteles privados según su ubicación y de 18 a 36 años para los edificios contemporáneos.

Ya hemos indicado el criterio general a adoptar según la adaptabilidad del edificio y de acuerdo a la clasificación de página 69.

La cuota de perpetuidad es designada por lo común, aunque no muy correctamente: cuota de amortización.

Sabemos que la particularidad común a todos los capitales invertidos en una industria, con finalidad rentística, es su perpetuidad. Se impone por lo tanto la reserva periódica de un remanente de la producción con dicho objeto, para substituir el capital al final de su vida de uso.

El monto del capital invertido en el edificio se establecerá, para los gastos de perpetuidad, deduciendo del valor intrínseco, el de la venta de los materiales de que está compuesto (desintegración del edificio).

Si llamamos C. al capital y Cd. al valor de venta, los materiales tendrán un valor (C — Cd)r, siendo r la cuota de interés.

Para determinar la cuota de perpetuidad aplicaremos la fórmula según lo analizado en página 7 que es: para la anualidad, $P_f = \frac{(C_i - C_d)\,r}{(1+r)^n - 1}$ (5) (siendo **n** la duración en años que se asigna al edificio).

Cuando se tomare para **n** un número de años grande, se deberá descontarle los ya transcurridos (por ejemplo si 80 años es la duración prevista para ese material y 30 los años ya transcurridos, se tomará: n = 80 — 30).

Para simplificar la aplicación de esta fórmula, damos un extracto de una tabla de valores muy aproximados para Pf (cuota de perpetuidad o amortización) en relación a cantidades variables entre 18 y 36 años que acusan los valores de **n** aceptables para el caso de **préstamos en el Banco** y con un interés del 4 ½, 5 ó 6 %.

Años	4½ %	5 %	6 %
18	0,0372	0,0355	0,0324
19	0,0344	0,0327	0,0296
20	0,0319	0,0302	0,0272
21	0,0296	0,0280	0,0250
22	0,0275	0,0260	0,0230
23	0,0257	0,0241	0,0213
24	0,0240	0,0225	0,0197
25	0,0224	0,0210	0,0182
26	0,0210	0,0196	0,0157

Años	4½ %	5 %	6 %
27	0,0197	0,0183	0,0169
28	0,0185	0,0174	0,0146
29	0,0174	0,0160	0,0136
30	0,0164	0,0151	0,0126
31	0,0154	0,0141	0,0118
32	0,0146	0,0133	0,0110
33	0,0137	0,0125	0,0103
34	0,0130	0,0118	0,0096
35	0,0123	0,0111	0,0090
36	0,0116	0,0104	0,0084
37	0,0110	0,0098	0,0079
38	0,0104	0,0093	0,0074
39	0,0099	0,0088	0,0069
40	0,0093	0,0083	0,0065
41	0,0089	0,0078	0,0061
42	0,0084	0,0074	00057
43	0,0080	0,0070	0,0053
44	0,0076	0,0066	0,0050
45	0,0072	0,0062	0,0047
46	0,0068	0,0059	0,0044
47	0,0065	0,0056	0,0041
48	0,0062	0,0053	0,0039
49	0,0059	0,0050	0,0037
50	0,0056	0,0048	0,0034
55	0,0044	0,0037	0,0025
60	0,0035	0,0028	0,0019
65	0,0027	0,0022	0,0014
70	0,0022	0,0017	0,0010

Calculando la duración del préstamo del Banco, corresponde la cuota de 0,01 es decir 1 %. Si observamos en la columna 2a. del 5 %, en el coeficiente correspondiente a 36 años, encontramos, 0,0104 sea 1,04 en vez de 1 %, pero recordemos que el préstamo al 5 % y 1 % amortización, como rige actualmente, es de más de 36 años, de acuerdo a la fórmula de acumulación, en la que al tratar de hallar **n** se escribirá, siendo T = 5 % y A = 1 % t = 0,05 (tanto por uno) y **k** = 2 (semestres en vez de año) y para una base de $ 1.000 tendremos:

$$n = \frac{\log\left(1 + \frac{T}{A}\right)}{\log\left(1 + \frac{t}{k}\right)} = \frac{\log\left(1 + \frac{5}{1}\right)}{\log\left(1 + \frac{0{,}05}{2}\right)} = \frac{0{,}7781513}{0{,}0107239}$$

lo que da en realidad 36 años 102 días $\frac{672}{1072}$ de día.

La aplicación de esta tabla es muy simple: p. ej.: sea a determinar, cuál es el depósito anual o cuota de perpetuidad necesario para acumular al final de 20 años un capital de $ 10.000 siendo el interés 5 % acumulativo anual.

Buscamos en la segunda columna del 5 % el coeficiente que corresponde a "20" años y resultando ser 0,0302 lo multiplicaremos por 10.000, dará 302. Luego la cuota anual será de $ 302.— (aproximadamente, pues se desprecian en la tabla las demás cifras decimales).

Otro ejemplo: Supongamos se trate de buscar la cuota de perpetuidad a prever para un edificio construído en 1890, pero que se encuentra en muy buen estado de uso y cuyo valor se calcula hoy en $ 12.000 y que la venta

de la demolición daría $ 2.000. Ese edificio debe haber sido reparado a fondo alguna vez pues de lo contrario, con una edad de 46 años, no podría estar en buen estado y correspondería aplicarle el art. 53, pero habiéndosele cambiado pisos, revoques, probablemente reconstruído cielos rasos, etc., se lo ha rejuvenecido. A pesar de la edad, el tasador le asigna aun una duración de 36 años más, en condiciones de utilidad, (lo que indudablemente es muy exagerado).

Se buscará en la columna del 5 %, el coeficiente para 36 años 102 días, el que será 0,01. El capital es 12.000 pero debemos deducirle el valor de los materiales en su demolición y queda reducido a 12.000 — 2.000 = 10.000. Multiplicado por el coeficiente 0,01 dará una cuota de perpetuidad de $ 100 anuales.

Variando, como hemos dicho, la "duración útil" de cada edificio, variaría también la cuota de perpetuidad que es una consecuencia. Ya hemos indicado en capítulos anteriores el criterio con que debe variarse la duración útil, razón por la cual no insistiremos sobre este punto.

D. CONCLUSIONES.

Ante la disparidad y la diversidad de criterios sustentados por los interesados sobre la forma de calcular la renta neta y sobre el porcentaje que ella representa sobre la renta bruta (para algunos los gastos representan solo el 10 % y para otros el 60 %, según sean compradores o vendedores, deudores o acreedores) nos vimos precisados a investigar los hechos.

Para ello se recogieron datos de los libros de contabilidad de diferentes administraciones de propiedades, de algunos bancos especializados, y de algunos particulares y para que en ellos el criterio sobre la interpretación y agrupación de las partidas fuera uniforme, se prepararon formularios y en gran número de casos, los datos han sido extractados de los libros, por empleados del Banco.

Esta encuesta nos proporcionó hechos reales y exactos, promedios de los últimos 5 años, y dada la variada procedencia, la forma directa como se obtuvieron y la uniformidad de criterios para englobarlos, estamos seguros de sus resultados, en los que podemos aceptar que el factor personal ha sido anulado, **quedando solo las cifras como expresión fiel de la realidad.**

Resultando:

1º **que el monto total de los gastos,** representa **sobre el total bruto de entradas:**
   a) para las casas habitación y otras de uso generalizado el 33 % (sean 4 meses)
   b) para las casas de departamentos pequeñas y edificios de no muy grandes dimensiones el 41⁶ % (5 meses).
   c) para hoteles privados (el factor desocupado es importante) el 41⁶ % (5 meses).
   d) para las casas de departamentos de grandes dimensiones o gran número de departamentos, confort moderno, gastos de agua caliente central, calefacción, ascensores, etc., el 50 a 58 % (6 a 7 meses).
   e) edificios de renta del tipo que denominamos "contemporáneos" el 50 % (6 meses).

2º **que el monto de gastos prediales** (impuestos varios) oscila alrededor del 21 % de la renta bruta.

3º **que el monto de los gastos de explotación** representa el 14,19 % de la renta bruta.

4° **que el monto de los gastos de conservación** representa 6,35 % de la renta bruta.

5° **que el monto total de los gastos** (sin amortización) para los casos **d** y **e** representa el 41,99 % de la renta bruta o sea el importe 5,03 meses.

6° **que el monto total de los gastos** (incluyendo la amortización) representa el 51,84 % de la renta bruta, o sea el importe de 6,22 meses.

7° que el factor **"desocupados"** oscila según el tipo de edificio, variando de ½ a dos meses al año.

Para fijar el criterio de los peritos damos a continuación 25 casos de los extractados de contabilidades, referentes a diversos tipos de edificios según se explica al margen de cada uno, entre los cuales figuran:

casas de departamentos en piso bajo
" " " de varios pisos altos
" " " construídas en épocas diferentes
" " habitación hotel privado

unas con calefacción y otras sin ella; con o sin ascensor, etc., a objeto de obtener un promedio de los gastos en condiciones variadas. Hemos suprimido la numeración de la finca para que ella no pueda ser individualizada, pues no estamos autorizados a divulgar los datos.

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de renta.
Consta de 16 departamentos en 8 pisos.
Calle: Avda. Vértiz.
Año edificación: 1931. Valor denunciado por el propietario: $ 205.000.—
Estado: bueno. Locales habitables: living room, 2 habit. y dep.
Tiene agua cal. cent.: sí. Calef. central: sí.

GASTOS PREDIALES

Año	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1932	1.200	1.276	1.398	973	—	
1933	900	1.276	1.398	970	—	
1934	900	1.276	1.398	921	—	
1935	900	1.276	1.398	849	—	
TOT.	3.900	5.104	5.592	3.713	—	$ 18.309.—

GASTOS DE EXPLOTACION

Año	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1932	1.980	1.440	240	2.160	168	180	41	50	200	
1933	1.980	1.440	240	2.160	168	180	41	50	200	
1934	1.980	1.440	240	2.160	168	180	41	—	250	
1935	1.980	1.440	240	2.160	168	180	41	45	200	
TOT.	7.920	5.760	960	8.640	672	720	164	145	850	,, 25.831.—

GASTOS DE CONSERVACION

Año	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1932	—	120	—	—	—
1933	2.700	210	120	—	—
1934	—	200	100	—	—
1935	—	300	110	300	—
TOT.	2.700	830	330	300	—

Gastos Conservación ..... $ 4.160.—
Total Gastos 4 años ..... $ 48.300.—
Amortización Edificio ..... $ 1.500.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 49.800.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1932	31.000	17.774
1933	29.600	14.567
1934	28.500	16.246
1935	27.400	14.113
TOT.	116.500	62.700

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 29.125.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 13.575.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 15.550.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 15,71 % de la renta bruta anual
" Explotación ..... el 22,17 % " " " " "
" Conservación ..... el 3,57 % " " " " "
Total Gastos (sin amortiz.) el 41,45 % " " " " " o sea 4,97 meses
" " (con amortiz.) el 46,60 % " " " " " " " 5,59 "

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de renta.
Consta de 18 departamentos en 9 pisos altos y 2 locales para negocio.
Calle: Rivadavia.
Año edificación: 1926. Valor denunciado por el propietario: $ 500.000.—
Estado: bueno. Locales habitables: 4 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: sí. Calef. central: sí.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1934	1.680	3.577,90	3.174	676,73	—	
1935	1.680	3.821	3.008	912	145	
TOT.	3.360	7.398,90	6.182	1.588,73	145	$ 18.674.63

Año	GASTOS DE EXPLOTACION								
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios
1934	2.392	2.024	650	1.660	69	—	129	—	123
1935	2.112	2.382	483	1.560	247	—	114	—	230
TOT.	4.504	4.406	1.133	3.220	316	—	243	—	353

„ 14.175.—

Año	GASTOS DE CONSERVACION				
	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1934	1.385	1.829	73	—	—
1935	1.327	1.859	403	—	—
TOT.	2.712	3.679	476	—	—

Gastos Conservación	$ 6.867.—
Total Gastos 2 años	$ 39.716.63
Amortización Edificio	$ 4.500.—
TOTAL DE GASTOS	$ 44.216.63

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1934	51.640	
1935	50.800	
TOT.	102.440	

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) ..	$ 51.220.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) ..	$ 24.358.31
RENTA LIQUIDA (promedio anual)	$ 26.861.69

Lo que representa para:

Gastos prediales	el 18,22 %	de la renta bruta anual	
„ Explotación	el 13,83 %	„ „ „ „ „	
„ Conservación	el 6,73 %	„ „ „ „ „	
Total Gastos (sin amortiz.)	el 38,80 %	„ „ „ „ „	o sea 4,65 meses
„ „ (con amortiz.)	el 47,59 %	„ „ „ „ „	„ „ 5,71 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de departamentos (2 por piso).
Consta de 6 departamentos en tres pisos altos, y 2 negocios en planta baja y sótano.
Calle: Belgrano.
Año edificación: 1905. Valor denunciado por el propietario: $ 130.000.—
Estado: muy bueno. Locales habitables: 5 y 6 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	960	1.344	1.179	—	—	
1932	960	1.344	1.179	495	—	
1933	960	1.344	1.098	420	—	
1934	960	1.344	1.166	420	—	
1935	960	1.202	1.166	390	—	
TOT.	4.800	6.578	5.779	1.725	—	$ 18.873.—

Año	GASTOS DE EXPLOTACION								
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios
1931	310	—	144	1.200	48	120	90	850	100
1932	537	—	144	1.200				800	100
1933	250	—	144	1.080	48	120	90	700	100
1934	365	—	144	960	48	120	90	700	100
1935	335	—	144	960	48	120	90	600	100
TOT.	1.797	—	720	5.400	240	600	450	3.650	500

„ 13.357.—

Año	GASTOS DE CONSERVACION				
	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	—	989	—	—	100
1932	800	1.071	—	—	40
1933	—	1.200	—	—	20
1934	—	1.520	—	—	110
1935	—	1.500	—	—	150
TOT.	800	6.280	—	—	420

„ 7.500.—

Gastos Conservación	
Total Gastos 4 años	$ 39.730.—
Amortización Edificio	$ 1.000.—
TOTAL DE GASTOS	$ 40.730.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	18.000	10.575
1932	17.500	8.581
1933	14.000	6.426
1934	14.000	5.953
1935	13.000	5.235
TOT.	76.500	36.770

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) ..	$ 15.300.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) ..	$ 8.946.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual)	$ 6.354.—

Lo que representa para:

Gastos prediales	el 24,67 %	de la renta bruta anual	
„ Explotación	el 17,45 %	„ „ „ „ „	
„ Conservación	el 9,80 %	„ „ „ „ „	
Total Gastos (sin amortiz.)	el 51,93 %	„ „ „ „ „	o sea 6,10 meses
„ „ (con amortiz.)	el 58,47 %	„ „ „ „ „	„ „ 6,80 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de departamentos.
Consta de 11 departamentos y una casa en 7 pisos altos y 2 locales en planta baja.
Calle: Arenales.
Año edificación: 1925. Valor denunciado por el propietario: $ 400.000.—
Estado: muy bueno. Locales habitables: 6 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: sí.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	3.120	3.494	3.234	—	—	
1932	3.120	3.494	3.234	1.377	—	
1933	3.120	3.494	2.754	1.290	—	
1934	3.120	3.494	2.714	1.110	—	
1935	3.120	2.956	2.546	1.329	—	
TOT.	15.600	16.932	14.482	5.097	—	$ 52.111.—

GASTOS DE EXPLOTACION

Año	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931	1.594	848	700	1.560	180	120	400	2.790	90	
1932	1.834	877	700	1.560	180	120	400	2.115	100	
1933	1.807	724	700	1.560	180	120	400	1.935	100	
1934	1.717	1.122	700	1.200	180	120	400	1.665	120	
1935	1.881	1.142	660	1.200	180	120	400	1.980	90	
TOT.	8.633	4.713	3.460	7.080	900	600	2.000	10.485	500	,, 38.371.—

GASTOS DE CONSERVACION

Año	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	1.030	8.083	20	—	63
1932	1.240	4.108	10	—	37
1933	1.864	2.635	265	2.000	111
1934	564	1.305	175	—	180
1935	3.255	616	45	—	17
TOT.	7.955	16.747	515	2.000	408

Gastos Conservación ..... $ 27.625.—
Total Gastos 5 años ..... $ 118.107.—
Amortización Edificio ..... $ 3.500.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 121.607.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	62.000	34.674
1932	47.000	22.494
1933	43.000	18.139
1934	37.000	17.114
1935	44.000	22.472
TOT.	233.000	114.893

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 46.600.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 27.121.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 19.479.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 22,36 % de la renta bruta anual
,, Explotación ..... el 16,46 % ,, ,, ,, ,, ,,
,, Conservación ..... el 11,85 % ,, ,, ,, ,, ,,
Total Gastos (sin amortiz.) el 50,68 % ,, ,, ,, ,, ,, o sea 6,08 meses
,, ,, (con amortiz.) el 58,19 % ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, 6,98 ,,

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de departamentos.
Consta de 12 departamentos en 6 pisos altos y local planta baja.
Calle: Uruguay.
Año edificación: 1930. Valor denunciado por el propietario: $ 340.000.—
Estado: bueno. Locales habitables: 5 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: sí.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	2.040	2.217	2.244	—	—	
1932	2.040	2.217	2.244	—	—	
1933	2.040	2.217	2.163	1.140	—	
1934	2.040	2.217	2.181	1.110	—	
1935	2.040	2.217	2.149	1.140	—	
TOT.	10.200	11.085	10.981	4.620	—	$ 30.886.—

GASTOS DE EXPLOTACION

Año	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931	1.325	840	660	1.200	180	120	—	2.160	100	
1932	1.267	800	660	1.200	180	120	—	1.845	100	
1933	1.086	530	660	1.200	180	120	—	1.755	100	
1934	1.388	714	660	1.200	180	120	—	1.665	100	
1935	1.821	588	660	1.200	180	120	—	1.710	100	
TOT.	6.887	3.472	3.300	6.000	900	600	—	9.135	500	,, 30.794.—

GASTOS DE CONSERVACION

Año	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	108	—	—	—	—
1932	49	601	32	—	150
1933	5	40	—	—	—
1934	196	1.179	37	—	30
1935	105	770	—	—	5
TOT.	364	2.590	69	—	185

Gastos Conservación ..... $ 3.208.—
Total Gastos 5 años ..... $ 64.888.—
Amortización Edificio ..... $ 2.900.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 67.788.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	48.000	34.806
1932	41.000	26.304
1933	39.000	25.734
1934	37.000	22.073
1935	38.000	23.195
TOT.	203.000	132.112

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 40.600.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 17.077.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 23.523.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 18,16 % de la renta bruta anual
,, Explotación ..... el 15,16 % ,, ,, ,, ,, ,,
,, Conservación ..... el 1,57 % ,, ,, ,, ,, ,,
Total Gastos (sin amortiz.) el 34,91 % ,, ,, ,, ,, ,, o sea 4,18 meses
,, ,, (con amortiz.) el 42,06 % ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, 5,04 ,,

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Grupo de casitas independientes (bajas).
Consta de 4 casas departamentos en un piso.
Calle: Bartolomé Mitre.
Año edificación: 1924. Valor denunciado por el propietario: $ 70.000.—
Estado: bueno. Locales habitables: 3 y 4 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no.

GASTOS PREDIALES

Año	Cont. Territ	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	462	490	432	—	—	
1932	462	490	432	87	—	
1933	462	490	288	165	—	
1934	462	490	345	141	330	
1935	462	403	345	165	—	
TOT.	2.310	2.363	1.842	558	330	$ 7.403.—

GASTOS DE EXPLOTACION

Año	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931							20	350	—	
1932							20	150	—	
1933							20	250	—	
1934							20	250	—	
1935							20	250	—	
TOT.							100	1.250	—	„ 1.350.—

GASTOS DE CONSERVACION

Año	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros	
1931	—	20	—	—	45	
1932	—	1.600	—	—	200	
1933	—	275	—	—	3	
1934	—	670	—	—	217	
1935	—	136	—	—	12	
TOT.	—	2.701	—	—	477	„ 3.178.—

Gastos Conservación ..... $ 11.931.—
Total Gastos ..... $ 514.—
Amortización Edificio ..... $ 12.445.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 12.445.—

RENTA 5 AÑOS

Año	Bruta	Liquid. Parc.
1931	7.900	6.081
1932	2.900	541
1933	5.500	3.547
1934	4.700	1.775
1935	5.500	3.707
TOT.	26.500	14.569

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 5.300.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 2.899.60
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 2.400.40

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 27,92 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 5,09 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 11,98 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 45,01 % „ „ „ „ „ o sea 5,42 „
„ „ (con amortiz.) el 54,61 % „ „ „ „ „ „ „ 6,59 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de Renta.
Consta de 26 departamentos en 5 pisos al frente y 4 al fondo.
Calle: Cangallo.
Año edificación: 1925. Valor denunciado por el propietario: $ 610.000.—
Estado: muy bueno. Locales habitables: 10 departamentos con hall, 5 habitaciones y dependencias y 16 departamentos con hall, 4 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: calefones. Calef. central: sí.

GASTOS PREDIALES

Año	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	2.700	3.024	2.994	—	223	
1932	2.700	3.024	2.994	1.381	223	
1933	2.700	3.024	2.994	1.345	223	
1934	2.700	3.024	3.598	1.358	223	
1935	2.700	3.024	3.598	1.378	223	
TOT.	13.500	15.120	16.178	5.462	1.115	$ 51.375.—

GASTOS DE EXPLOTACION

Año	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios
1931	1.920	1.400	360	2.640	216	360	264	1.600	600
1932	1.920	1.400	360	2.640	216	360	264	1.600	600
1933	1.920	1.400	360	2.640	216	360	264	1.500	600
1934	1.920	1.400	360	2.640	216	360	264	1.500	600
1935	1.920	1.400	360	2.640	216	360	264	1.500	600
TOT.	9.600	7.000	1.800	13.200	1.080	1.800	1.320	7.700	3.000	„ 46.500.—

GASTOS DE CONSERVACION

Año	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	1.000	900	70	—	500
1932	1.000	1.100	50	—	—
1933	1.000	1.000	50	—	400
1934	1.900	1.300	85	—	450
1935	1.000	700	90	—	350
TOT.	5.000	5.000	385	—	2.100

Gastos Conservación ..... $ 17.485.—
Total Gastos 5 años ..... $ 115.360.—
Amortización Edificio ..... $ 5.000.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 22.192.—

RENTA 5 AÑOS

Año	Bruta	Liquid. Parc.
1931	63.877	33.680
1932	55.696	14.574
1933	51.147	23.536
1934	54.000	27.802
1935	53.600	28.477
TOT.	278.320	171.360

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 55.664.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 27.192.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 28.472.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 18,45 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 17,06 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 4,34 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 39,86 % „ „ „ „ „ o sea 4,78 meses
„ „ (con amortiz.) el 48,85 % „ „ „ „ „ „ „ 5,86 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casas de departamentos (modesto).
Consta de 2 casas y 16 departamentos en 2 pisos y 2 locales al frente.
Calle: Alsina.
Año edificación: 1910. Valor denunciado por el propietario: $ 140.000.—
Estado: bueno. Locales habitables: 2, 3 y 4 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no.

GASTOS PREDIALES

Año	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	1.080	1.881	1.623	—	—	
1932	1.080	1.881	1.623	654	—	
1933	1.080	1.881	1.704	480	—	
1934	1.080	1.881	1.972	420	—	
1935	1.080	1.612	1.670	540	—	
TOT.	5.400	9.136	8.592	2.094	—	$ 25.222.—

GASTOS DE EXPLOTACION

Año	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931	124	—	—	1.320	180	120	120	1.040	200	
1932	139	—	—	1.320	180	120	120	920	200	
1933	132	—	—	1.320	180	120	120	640	200	
1934	108	—	—	1.320	180	120	120	560	200	
1935	118	—	—	1.320	180	120	120	720	200	
TOT.	621	—	—	6.600	900	600	600	3.880	1.000	„ 14.201.—

GASTOS DE CONSERVACION

Año	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	2.000	3.100	—	—	580
1932	4.000	5.026	—	—	580
1933	1.000	4.300	—	—	480
1934	—	2.100	—	—	420
1935	—	1.700	—	—	328
TOT.	7.000	16.226	—	—	2.398

Gastos Conservación ..... $ 25.624.—
Total Gastos 5 años ..... $ 65.047.—
Amortización Edificio ..... $ 1.500.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 66.547.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	26.000	12.632
1932	23.000	5.157
1933	16.000	2.363
1934	14.000	3.509
1935	18.000	8.292
TOT.	97.000	31.953

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 19.400.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 14.509.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 4.891.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 26,00 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 14,63 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 26,41 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 67,05 % „ „ „ „ „ o sea 8,03 meses
„ „ (con amortiz.) el 74,78 % „ „ „ „ „ „ „ 8,95 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Grupo de casas independientes.
Consta de 8 casas departamentos en 2 pisos bajos y altos.
Calle: Azcuénaga.
Año edificación: 1902. Valor denunciado por el propietario: $ 100.000.—
Estado: muy bueno. Locales habitables: 4 habitaciones y dependencias (distrib. antigua).
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no.

GASTOS PREDIALES

Año	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	888	940	936	—	—	
1932	888	940	936	442	—	
1933	888	940	792	270	1.905	
1934	888	940	907	200	—	
1935	888	806	712	330	—	
TOT.	4.440	4.566	4.283	1.342	1.905	$ 16.536.—

GASTOS DE EXPLOTACION

Año	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931	—	—	—	—	—	—	40	640	—	
1932	—	—	—	—	—	—	40	520	—	
1933	—	—	—	—	—	—	40	360	—	
1934	—	—	—	—	—	—	40	400	—	
1935	—	—	—	—	—	—	40	440	—	
TOT.	—	—	—	—	—	—	200	2.360	—	„ 2.560.—

GASTOS DE CONSERVACION

Año	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	626	866	—	—	281
1932	673	960	—	—	171
1933	562	162	—	—	74
1934	843	684	—	—	188
1935	328	336	—	—	195
TOT.	3.032	3.008	—	—	909

Gastos Conservación ..... $ 6.949.—
Total Gastos 5 años ..... $ 26.045.—
Amortización Edificio ..... $ 1.500.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 27.545.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	16.000	10.783
1932	13.000	7.430
1933	9.000	3.007
1934	10.000	4.819
1935	11.000	6.925
TOT.	59.000	32.955

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 11.800.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 6.709.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 5.091.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 28,02 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 4,33 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 11,77 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 44,14 % „ „ „ „ „ o sea 5,31 meses
„ „ (con amortiz.) el 56,85 % „ „ „ „ „ „ „ 6,84 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de departamentos (2 por piso).
Consta de 14 departamentos en 7 pisos altos y locales en planta baja.
Calle: Santa Fe.
Año edificación: 1931. Valor denunciado por el propietario: $ 500.000.—
Año edificación: 1931. Locales habitables: 7 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: sí:

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	—	—	—	—	—	
1932	3.180	4.032	3.474	2.025	—	
1933	3.180	4.032	3.474	1.830	—	
1934	3.180	4.032	3.376	1.740	—	
1935	3.180	3.494	3.376	1.650	—	
TOT.	12.720	15.590	13.700	7.245	—	$ 49.255.—

Año	GASTOS DE CONSERVACION									
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1932	1.865	900	660	1.200	180	120	—	3.060	100	
1933	1.532	940	660	1.200	180	120	—	2.745	100	
1934	1.877	1.112	660	1.200	180	120	—	2.610	100	
1935	1.918	1.005	660	1.200	180	120	—	2.475	100	
TOT.	7.192	3.957	2.640	4.800	720	480	—	10.890	400	,, 31.079.—

Año	GASTOS DE EXPLOTACION				
	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1932	50	80	—	—	5
1933	30	—	—	—	15
1934	200	1.559	127	—	5
1935	482	1.016	20	—	157
TOT.	762	2.655	147		182

Gastos Conservación ..... $ 3.746.—
Total Gastos 5 años ..... $ 84.080.—
Amortización Edificio ..... $ 5.500.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 89.580.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1932	68.000	47.069
1933	61.000	40.962
1934	58.000	35.922
1935	55.000	33.967
TOT.	242.000	157.920

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 60.500.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 26.520.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 33.980.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 20,35 % de la renta bruta anual
,, Explotación ..... el 12,84 % ,, ,, ,, ,, ,,
,, Conservación ..... el 1,54 % ,, ,, ,, ,, ,,
Total Gastos (sin amortiz.) el 34,74 % ,, ,, ,, ,, ,, o sea 4,17 meses
,, ,, (con amortiz.) el 43,83 % ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, 5,26 ,,

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de departamentos (2 por piso).
Consta de 11 departamentos en 6 pisos altos y 3 locales para negocios en planta baja.
Calle: Piedras.
Año edificación: 1924. Valor denunciado por el propietario: $ 320.000.—
Estado: bueno. Locales habitables: 5 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: sí.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	1.680	2.553	2.274	—	—	
1932	1.680	2.553	2.274	971	—	
1933	1.680	2.553	2.142	921	—	
1934	1.680	2.553	1.900	1.065	—	
1935	1.680	2.150	1.900	978	—	
TOT.	8.400	12.362	10.490	3.935	—	$ 35.187.—

Año	GASTOS DE EXPLOTACION									
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931	899	—	336	1.320	240	156	130	2.000	100	
1932	876	—	336	1.320	240	156	130	1.500	100	
1933	1.175	415	336	1.320	240	156	130	1.400	100	
1934	1.270	635	336	1.320	240	156	130	1.650	100	
1935	1.144	723	336	1.320	240	156	130	1.500	100	
TOT.	5.364	1.773	1.680	6.600	1.200	780	650	8.050	500	,, 26.597.—

Año	GASTOS DE CONSERVACION				
	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	140	152	—	—	84
1932	431	729	585	—	56
1933	850	2.422	—	8.452	75
1934	581	291	1.120	—	—
1935	363	941	450	—	38
TOT.	2.365	4.535	2.155	8.452	193

Gastos Conservación ..... $ 17.700.—
Total Gastos 5 años ..... $ 79.484.—
Amortización Edificio ..... $ 2.500.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 81.984.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	43.000	30.996
1932	32.400	18.463
1933	30.700	6.333
1934	35.500	20.473
1935	32.600	18.451
TOT.	174.200	94.716

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 34.840.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 18.396.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 16.444.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 20,19 % de la renta bruta anual
,, Explotación ..... el 15,26 % ,, ,, ,, ,, ,,
,, Conservación ..... el 10,16 % ,, ,, ,, ,, ,,
Total Gastos (sin amortiz.) el 45,62 % ,, ,, ,, ,, ,, o sea 5,47 ,,
,, ,, (con amortiz.) el 52,80 % ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, 6,33 ,,

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de departamentos (modestos).
Consta de 8 departamentos en 2 pisos (bajos y altos).
Calle: Crámer.
Año edificación: 1929. Valor denunciado por el propietario: $ 90.000.—
Estado: muy bueno. Locales habitables: 2 y 3 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	348	672	702	—	—	
1932	348	672	702	411	—	
1933	348	672	702	270	—	
1934	348	672	576	300	—	
1935	348	571	576	300	—	
TOT.	1.740	3.259	3.258	1.281	—	$ 9.538.—

GASTOS DE EXPLOTACION

Año	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931	94	—	—	1.080	—	120	—	585	10	
1932	97	—	—	1.080	—	120	—	540	12	
1933	107	—	—	1.080	—	120	—	405	15	
1934	126	—	—	1.080	—	120	—	450	20	
1935	137	—	—	600	—	120	—	450	25	
TOT.	561	—	—	4.920	—	600	—	2.430	82	„ 7.633.—

GASTOS DE CONSERVACION

Año	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	—	120	—	—	—
1932	—	70	—	—	—
1933	—	90	—	—	—
1934	—	110	—	—	—
1935	—	180	—	—	—
TOT.	—	570	—	—	—

Gastos Conservación ..... $ 570.—
Total Gastos 4 años ..... $ 17.741.—
Amortización Edificio ..... $ 700.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 18.441.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	12.000	9.269
1932	12.000	7.948
1933	9.000	5.191
1934	10.000	6.198
1935	10.000	6.693
TOT.	54.000	35.299

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 10.800.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 4.440.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 6.360.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 17,65 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 15,91 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 1,05 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 34,62 % „ „ „ „ „ o sea 4,15 meses
„ „ (con amortiz.) el 41,11 % „ „ „ „ „ „ „ 4,93 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de departamentos (uno por piso).
Consta de 5 departamentos en 5 pisos.
Calle: Montevideo.
Año edificación: 1927. Valor denunciado por el propietario: $ 140.000.—
Estado: muy bien const. Locales habitables: 5 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	612	940	858	—	—	
1932	612	940	858	181	—	
1933	612	940	810	315	—	
1934	612	940	770	360	—	
1935	612	806	741	330	—	
TOT.	3.060	4.566	4.037	1.186	—	$ 12.849.—

GASTOS DE EXPLOTACION

Año	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios
1931	844	—	210	1.080	60	120	60	600	20
1932	370	—	210	1.080	60	120	60	400	30
1933	638	—	210	1.080	60	120	60	550	50
1934	885	—	210	1.080	60	120	60	600	15
1935	859	—	210	1.080	60	120	60	500	10
TOT.	3.596	—	1.050	5.400	300	600	300	2.650	125	„ 14.021.—

GASTOS DE CONSERVACION

Año	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	50	—	50	—	50
1932	145	35	280	—	145
1933	20	5	—	—	105
1934	100	350	—	—	5
1935	155	350	70	—	—
TOT.	470	740	400	—	305

Gastos Conservación ..... $ 1.915.—
Total Gastos 5 años ..... $ 28.785.—
Amortización Edificio ..... $ 1.000.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 29.785.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	12.000	6.446
1932	7.500	1.974
1933	10.500	4.925
1934	12.000	5.833
1935	11.000	5.037
TOT.	53.000	24.215

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 10.600.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 6.757.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 3.843.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 24,24 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 26,45 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 3,61 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 54,31 % „ „ „ „ „ o sea 6,54 meses
„ „ (con amortiz.) el 63,74 % „ „ „ „ „ „ „ 7,66 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de departamentos (uno por piso).
Consta de 5 departamentos en 5 pisos altos y un local planta baja.
Calle: Uriburu.
Año edificación: 1931. Valor denunciado por el propietario: $ 175.000.—
Estado: muy bueno. Locales habitables: 5 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no (se instaló en 1936).

Año	GASTOS PREDIALES					TOTALES
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	
1931	900	1.008	924	—	—	
1932	900	1.008	924	499	—	
1933	900	1.008	864	315	—	
1934	900	1.008	835	390	—	
1935	900	873	914	360	—	
TOT.	4.500	4.905	4.461	1.564	—	$ 15.430.—

Año	GASTOS DE EXPLOTACION									
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931	405	—	204	1.200	60	120	90	520	10	
1932	447	—	204	1.200	60	120	90	800	15	
1933	323	—	204	1.200	60	120	90	475	20	
1934	410	—	204	1.200	60	120	90	585	10	
1935	400	—	204	1.200	60	120	90	540	10	
TOT.	1.985	—	1.020	6.000	300	600	450	2.920	65	,, 13.340.—

Año	GASTOS DE CONSERVACION				
	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	200	—	—	—	20
1932	70	324	—	—	—
1933	159	386	—	—	4
1934	220	172	—	—	5
1935	97	493	—	—	—
	746	1.375	—	—	29

Gastos Conservación ..... $ 2.151.—
Total Gastos 5 años ..... $ 30.920.—
Amortización Edificio ..... $ 1.000.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 31.920.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	11.500	5.839
1932	16.000	9.339
1933	10.500	4.372
1934	13.000	6.791
1935	12.000	5.739
TOT.	63.000	32.089

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 12.600.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 7.186.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 5.414.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 24,49 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 21,19 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 3,41 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 49,09 % „ „ „ „ „ o sea 5,89 meses
„ „ (con amortiz.) el 57,03 % „ „ „ „ „ „ „ 6,84 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa independiente.
Consta de 2 pisos en bajos y altos.
Calle: Garay.
Año edificación: 1905. Valor denunciado por el propietario: $ 40.000.—
Estado: muy bueno. Locales habitables: 8 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no.

Año	GASTOS PREDIALES					TOTALES
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	
1931	312	201	180	—	—	
1932	312	201	180	127	—	
1933	312	201	180	90	—	
1934	312	201	165	90	—	
1935	312	168	180	90	—	
TOT.	1.560	972	885	397	—	$ 3.814.—

Año	GASTOS DE EXPLOTACION									
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931	—	—	—	—	—	—	24	240	—	
1932	—	—	—	—	—	—	24	240	—	
1933	—	—	—	—	—	—	24	240	—	
1934	—	—	—	—	—	—	24	240	—	
1935	—	—	—	—	—	—	24	240	—	
TOT.	—	—	—	—	—	—	120	1.200	—	„ 1.320.—

Año	GASTOS DE CONSERVACION				
	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	413	—	—	—	—
1932	99	—	—	—	—
1933	84	—	—	—	—
1934	98	—	—	—	—
1935	107	757	—	—	—
TOT.	801	757	—	—	—

Gastos Conservación ..... $ 1.558.—
Total Gastos 4 años ..... $ 6.692.—
Amortización Edificio ..... $ 400.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 7.092.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	3.600	2.230
1932	3.600	2.417
1933	3.000	1.869
1934	3.000	1.879
1935	3.000	1.122
TOT.	16.200	9.508

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 3.240.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 1.739.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 1.501.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 23,54 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 8,14 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 9,72 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 41,32 % „ „ „ „ „ o sea 4,95 meses
„ „ (con amortiz.) el 53,67 % „ „ „ „ „ „ „ 6,44 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Grupo de 2 casas independientes.
Consta de 2 casas en 2 pisos bajos y altos.
Calle: Céspedes.
Año edificación: 1916. Valor denunciado por el propietario: $ 50/60.000.—
Estado: muy bueno. Locales habitables: 7 y 8 habitaciones y dependencias.
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	480	436	390	—	—	
1932	480	436	390	224	—	
1933	480	436	330	162	—	
1934	480	436	294	153	—	
1935	480	369	234	120	—	
TOT.	2.400	2.113	1.638	659	—	$ 6.810.—

GASTOS DE EXPLOTACION

Año	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931	—	—	—	—	—	—	36	240	—	
1932	—	—	—	—	—	—	36	240	—	
1933	—	—	—	—	—	—	36	240	—	
1934	—	—	—	—	—	—	36	240	—	
1935	—	—	—	—	—	—	36	240	—	
TOT.	—	—	—	—	—	—	180	1.200	—	,, 1.380.—

GASTOS DE CONSERVACION

Año	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	548	—	—	—	—
1932	198	89	—	—	—
1933	247	160	—	—	—
1934	290	15	—	—	—
1935	867	650	—	—	—
TOT.	2.150	914	—	—	—

Gastos Conservación ..... $ 3.064.—
Total Gastos 5 años ..... $ 11.254.—
Amortización Edificio ..... $ 400.—
TOTAL DE GASTOS ..... $ 11.654.—

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	7.300	5.170
1932	6.400	4.307
1933	5.400	3.309
1934	5.100	3.156
1935	4.000	1.004
TOT.	28.200	16.946

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 5.640.—
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 2.651.—
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 2.989.—

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 24,14 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 4,89 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 10,86 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 39,91 % „ „ „ „ „ o sea 4,78 meses
„ „ (con amortiz.) el 47,00 % „ „ „ „ „ „ „ 5,64 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de departamentos.
Consta de 32 departamentos en 8 pisos y 5 locales en planta baja.
Calle: Perú.
Año edificación: 1932. Valor denunciado por el propietario: $ 280.000.—
Estado: muy bueno. Locales habitables: .....
Tiene agua cal. cent.: sí. Calef central: sí.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1933	1.680	2.083,20	3.624	2.590,75	—	
1934	1.680	3.830,40	3.624	2.068,80	—	
1935	1.680	2.169,20	3.643,20	2.157,60	—	
TOT.	5.040	8.082,80	10.891,20	6.817,15	—	$ 30.831,15

GASTOS DE CONSERVACION

Año	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1933	2.470,22	1.480,15	193,30	1.200				2.293,96	302,15	
1934	2.468,30	2.001	320	1.200				2.029,19	384,39	
1935	2.572,74	1.600	320	1.200				2.035,22	230,30	
TOT.	7.411,26	5.081,15	833,30	3.600				6.358,28	916,84	,, 24.200,83

GASTOS DE EXPLOTACION

Año	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros Lub.
1933	280		5,70		
1934	3.166,50		485,55		4,90
1935	2.170,25		42,05		
TOT.	5.616,75		533,30		4,90

Gastos Conservación ..... $ 6.154,95
Total Gastos 5 años ..... $ 61.186,93
Amortización Edificio ..... $ 3.000,00
TOTAL DE GASTOS ..... $ 64.186,93

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1933	71.000	69.865,49
1934	68.200	65.786,42
1935	65.460	63.574,15
TOT.	269.760	245.190,21

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 66.408,68
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 23.395,64
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 43.013,04

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 15,47 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 3,08 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 12,14 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 30,71 % „ „ „ „ „ o sea 3,68 meses
„ „ (con amortiz.) el 34,46 % „ „ „ „ „ „ „ 4,22 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de departamentos.
Consta de 16 departamentos en 2 pisos y 2 locales.
Calle: Cangallo.
Año edificación: ..... Valor denunciado por el propietario: $ 280.000.—
Estado: bueno. Locales habitables: .....
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: sí.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1932	2.240	2.217,60	1.986	688,95	—	
1933	1.680	2.217,60	1.548	768,65	—	
1934	1.680	2.217,60	1.598,40	645,60	—	
1935	1.680	1.056	1.715,40	657,50	—	
TOT.	7.280	7.708,80	6.847,80	2.760,70	—	$ 24.597,30

Año	GASTOS DE EXPLOTACION								
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios
1932	349,07	151,60		1.680		54,90		647,52	665,97
1933	388,22	—		1.680		39,70		612,88	670,05
1934	312,09	—		1.680		—		591,94	629,29
1935	339,35	—		1.680		250,30		717,92	461,47
TOT.	1.388,73	151,60		6.720		344,90		2.570,26	2.426,78

„ 13.602,27

Año	GASTOS DE CONSERVACION				
	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1932	1.000	—	—	—	—
1933	1.034,15	—	—	—	—
1934	2.507,30	—	—	—	—
1935	1.759,75	—	—	—	—
TOT.	6.301,20	—	—	—	—

„ 6.301,20

Gastos Conservación ..... $ 44.500,77
Total Gastos 4 años ..... $ 1.700,00
Amortización Edificio ..... $ 46.200,77
TOTAL DE GASTOS .....

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1932		27.876,00
1933		28.644,25
1934		27.597,95
1935		26.021,34
TOT.		110.139,54

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 27.534,88
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 12.825,19
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 14.709,69

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 22,33 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 12,35 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 5,72 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 40,40 % „ „ „ „ „ o sea 4,85 meses
„ „ (con amortiz.) el 46,58 % „ „ „ „ „ „ „ 5,99 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de renta.
Consta de 24 departamentos en 7 pisos y planta baja.
Calle: Ugarteche.
Año edificación: 1924. Valor denunciado por el propietario: $ 215.000.—
Estado: bueno. Locales habitables: .....
Tiene agua cal. cent.: sí. Calef. central: sí.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	1.158,00	1.444,80	1.290,00	1.046,95	—	
1932	—	—	—	1.017,20	—	
1933	3.165,20	—	1.582,50	710,35	—	
1934	1.158,00	3.931,20	2.148,00	632,80	—	
1935	1.158,00	2.765,25	5.531,10	607,00	—	
TOT.	6.639,20	8.141,25	10.551,60	4.014,30	—	$ 29.346,35

Año	GASTOS DE EXPLOTACION								
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	Rent. Cal.	Seguro	J. Adm.	Varios
1931	1.469,45	1.658,00	180	1.680	220			828,78	877,75
1932	1.410,00	1.477,50	200	1.680	240			674,89	698,15
1933	1.519,88	1.252,50	160	1.680	260	950		739,30	527,45
1934	1.535,97	1.608,00	160	1.680	240		516,76	720,30	569,00
1935	1.583,27	1.215,00	144	1.680	260			719,30	575,83
TOT.	7.519,07	7.211,00	844	8.400	1.220	950	516,76	3.682,60	3.218,18

„ 33.561,61

Año	GASTOS DE CONSERVACION				
	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	1.475,90	—	—	99	—
1932	673,75	12,30	—	—	—
1933	1.007,45	—	—	446,32	—
1934	2.182,00	—	—	359,00	—
1935	684,60	213,25	—	434,84	—
TOT.	6.023,60	225,55	—	1.339,16	—

„ 7.588,31

Gastos Conservación ..... $ 70.496,27
Total Gastos 5 años ..... $ 2.500,00
Amortización Edificio ..... $ 72.996,27
TOTAL DE GASTOS .....

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	44.940	36.839,05
1932		31.444,35
1933		31.565,15
1934		33.016,65
1935		32.490,10
TOT.	44.940	165.355,30

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 33.071,06
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 16.599,25
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 16.471,81

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 18,05 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 19,05 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 5,02 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 42,63 % „ „ „ „ „ o sea 5,12 meses
„ „ (con amortiz.) el 50,19 % „ „ „ „ „ „ „ 6.02 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Petit Hotel.
Calle: Federico Lacroze.
Año edificación: ..... Valor denunciado por el propietario $ 35.000.—
Estado: ..... Locales habitables: .....
Tiene agua cal. cent.: ... Calef. central: ...

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1934	210	231,60	150	16,30	—	
1935	210	231,60	150	78,62	—	
TOT.	420	463,20	300	94,92	—	$ 1.278,12

Año	GASTOS DE EXPLOTACION								
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios
1934									33,90
1935									176,50
TOT.									210,40

$ 210,40

Año	GASTOS DE CONSERVACION				
	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1934	83				
1935	142				
TOT.	225				

Gastos Conservación ..... $ 225,00
Total Gastos 2 años ..... $ 1.713,52
Amortización Edificio ..... $ 600,00
TOTAL DE GASTOS ..... $ 2.313,52

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1934	3.960	3.960
1935	3.000	2.750
TOT.	6.960	6.710

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 3.355,00
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 1.456,76
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 1.898,24

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 19,04 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 3,13 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 3,35 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 25,53 % „ „ „ „ „ o sea 3,00 meses
„ „ (con amortiz.) el 43,42 % „ „ „ „ „ „ „ 5,21 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de renta.
Consta de planta baja y 4 pisos.
Calle: Larrea.
Año edificación: ..... Valor denunciado por el propietario: $ 270.000.—
Estado: bueno. Locales habitables: .....
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: sí.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1933	1.620	1.344	1.308	331,35	151,02	
1934	1.620	1.404	654	229,60	151,02	
1935	1.620	1.263,60	1.900,80	254,48	151,02	
TOT.	4.860	4.011,60	3.862,80	815,43	453,06	$ 14.002,89

Año	GASTOS DE EXPLOTACION								
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios
1933	854,42	393,45	450	1.200	96	388		508,47	116,37
1934	907,35	359,24	360	1.200	96	—		560,26	73,89
1935	950,22	421,54	360	1.200	96	93,90		550,50	269,70
TOT.	2.711,99	1.165,23	1.170	3.600	288	481,90		1.619,23	459,96

„ 11.496,31

Año	GASTOS DE CONSERVACION				
	Repar.	Pintura	Rep. Maq.	Ren. Mec.	Otros
1933	291,80				
1934	289,90				
1935	1.402,25				
TOT.	1.983,95				

Gastos Conservación ..... $ 1.983,25
Total Gastos 3 años ..... $ 27.483,15
Amortización Edificio ..... $ 1.600,00
TOTAL DE GASTOS ..... $ 29.083,15

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1933	17.200	16.949,15
1934	19.800	18.675,50
1935	19.800	18.350,00
TOT.	56.800	53.974,65

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 18.512,75
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 10.815,13
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 7.697,62

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 24,97 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 19,97 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 4,82 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 49,77 % „ „ „ „ „ o sea 5,97 meses
„ „ (con amortiz.) el 58,41 % „ „ „ „ „ „ „ 7,01 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de departamentos.
Consta de 8 departamentos en 1 planta y casa.
Calle: Caseros.
Año edificación: 1911. Valor denunciado por el propietario: $ 70.000.—
Estado: regular. Locales habitables: .....
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no.

Año	GASTOS PREDIALES						
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES	
1931	420	319,20	576	—	—		
1932	560	638,40	750	93,69	—		
1933	420	638,40	54	—	—		
1934	420	957,60	930	—	—		
1935	420	312,90	492	—	—		
TOT.	2.240	2.866,50	2.802	93,69	—	$	8.002,19

Año	GASTOS DE EXPLOTACION									
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931	42,90			540	54			378,39	80,74	
1932	41,69			540	67,50			291,85	92,15	
1933	37,67			560	84			342,64	55,06	
1934	41,60			525	56			311,42	115,21	
1935	43,37			480	126			322,31	51,70	
TOT.	207,23			2.645	387,50			1.646,61	394,86	„ 5.281,20

Año	GASTOS DE CONSERVACION					
	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros	
1931	1.007					
1932	39,80					
1933	—					
1934	10	15				
1935	23,30					
TOT.	1.080,10	15				

Gastos Conservación ..... $ 1.095,10
Total Gastos 5 años ..... $ 14.378,49
Amortización Edificio ..... $ 2.100,00
TOTAL DE GASTOS ..... $ 16.478,49

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	10.980	9.459,65
1932	9.720	7.296,35
1933	9.060	8.566,00
1934	8.760	7,785,65
1935	8.820	8.057,65
TOT.	47.340	41.165,30

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 8.233,06
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 4.975,70
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 3.257,36

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 19,43 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 12,83 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 2,66 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 34,93 % „ „ „ „ „ o sea 4,19 meses
„ „ (con amortiz.) el 60,44 % „ „ „ „ „ „ „ 7,25 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de renta.
Consta de 1 local para negocio y 7 pisos.
Calle: Pueyrredón.
Año edificación: 1924. Valor denunciado por el propietario: $ 150.000.—
Estado: bueno. Locales habitables: .....
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no.

Año	GASTOS PREDIALES						
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES	
1931	690	571,20	1.044	—	—		
1932	920	1.142,40	891	—	—		
1933	690	1.142,40	189	—	—		
1934	690	1.713,60	1.615,50	—	—		
1935	690	531,40	972	—	—		
TOT.	3.680	5.101,00	4.711,50	—	—	$	13.492,50

Año	GASTOS DE EXPLOTACION									
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931	861,20		135	1.200	24	—	—	409,10	22,77	
1932	1.106,80		270	1.440	96	—	—	429,16	216,34	
1933	1.103,04		262,50	1.440	96	—	—	306,95	279,07	
1934	1.395,08		240	1.260	96	—	357,60	333,35	200,70	
1935	1.454,65		240	1.200	96	—	—	305,86	333,96	
TOT.	5.920,77		1.147,50	6.540	408	—	357,60	1.784,42	1.053,44	„ 17.438,23

Año	GASTOS DE CONSERVACION				
	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros
1931	46	—	—	—	—
1932	151,10	152,60	—	—	—
1933	78,50	781,70	—	98,50	—
1934	175	135	—	95	—
1935	865,30	—	—	33	—
TOT.	1.315,90	1.269,30	—	226,50	—

Gastos Conservación ..... $ 2.585,20
Total Gastos 5 años ..... $ 33.515,93
Amortización Edificio ..... $ 1.100,00
TOTAL DE GASTOS ..... $ 34.615,93

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	19.080	13.636,65
1932	18.600	14.305,35
1933	14.000	10.231,65
1934	13.680	11.111,70
1935	12.780	10.195,35
TOT.	78.140	59.480,70

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 11.896,14
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 7.803,22
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 4.092,92

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 23,28 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 28,34 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 4,72 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 56,35 % „ „ „ „ „ o sea 6,76 meses
„ „ (con amortiz.) el 65,59 % „ „ „ „ „ „ „ 7,87 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de renta.
Consta de 4 departamentos en 2 pisos y casa-habitación.
Calle: Cochabamba.
Año edificación: 1916. Valor denunciado por el propietario: $ 40.000.—
Estado: bueno. Locales habitables: .....
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1931	240	235,20	432	—	128,58	
1932	320	470,40	432	193,01	123,78	
1933	240	235,20	375	220,35	123,78	
1934	240	705,60	252	103,34	123,78	
1935	240	213,85	518,40	75,25	123,78	
TOT.	1.280	1.860,25	2.012,40	623,70	591,95	$ 6.368,30

Año	GASTOS DE EXPLOTACION									
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1931	—	—	—	—	60	—	—	296,80	6,20	
1932	—	—	—	—	60	—	—	296,64	22,25	
1933	—	—	—	—	60	—	—	244,52	81,55	
1934	—	—	—	—	60	—	96	243,12	171,03	
1935	—	—	—	—	60	—	—	249,88	49,35	
TOT.	—	—	—	—	300	—	96	1.330,96	330,38	„ 2.057,34

Año	GASTOS DE CONSERVACION					
	Repar.	Pintura	Rep. Máq.	Ren. Mec.	Otros	
1931	385	—	—	—	—	
1932	80	—	—	—	—	
1933	693	18	—	—	—	
1934	113,90	—	—	—	—	
1935	190,60	—	—	—	—	
TOT.	1.462,50	18	—		—	

Gastos Conservación ..... $ 1.480,50
Total Gastos 5 años ..... $ 9.906,14
Amortización Edificio ..... $ 1.100,00
TOTAL DE GASTOS ..... $ 11.006,14

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1931	7.560	7.420
1932	7.560	7.415,80
1933	6.720	6.113
1934	6.600	6.078
1935	6.480	6.246,80
TOT.	34.920	33.273,60

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 6.654,72
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 3.081,23
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 3.573,49

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 19,42 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 5,89 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 4,44 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 29,77 % „ „ „ „ „ o sea 3,57 meses
„ „ (con amortiz.) el 46,30 % „ „ „ „ „ „ „ 5,56 „

CALCULO RENTA LIQUIDA EXTRACTADO DE CONTABILIDAD DE:

Tipo Edificio: Casa de departamentos.
Consta de 32 departamentos y 5 casas.
Calle: Humberto Iº.
Año edificación: 1916. Valor denunciado por el propietario: $ 281.000.—
Estado: bueno. Locales habitables: .....
Tiene agua cal. cent.: no. Calef. central: no.

Año	GASTOS PREDIALES					
	Cont. Territ.	I. Munic.	O. S. N.	Réditos	Pavim.	TOTALES
1932	2.248	2.587,20	2.334	755,75	—	
1933	1.686	2.553,60	1.608	541,95	—	
1934	1.686	2.553,60	2.189,70	626,20	—	
1935	1.686	2.217,60	2.831,40	778,15	—	
TOT.	7.306	9.912,00	8.963,10	2.705,05	—	$ 28.886,15

Año	GASTOS DE EXPLOTACION									
	Luz F.M.	Comb.	Engr.	Port.	Cloac.	U. Limp.	Seguro	J. Adm.	Varios	
1932	221,67	—	—	1.560	240	90	—	1.077,65	589,40	
1933	189,15	—	—	1.560	164	60	—	1.095,15	919,46	
1934	220,35	—	—	1.560	264	90	—	960,07	531,70	
1935	229,50	—	—	1.560	264	145,45	—	1.191,66	411,80	
TOT.	860,67	—	—	6.240	932	385,45	—	4.324,54	2.452,36	„ 15.195,02

Año	GASTOS DE CONSERVACION					
	Repar.	Pintura	Ren. Mec.	Rep. Máq.	Otros	
1932	1.597,55	1.105	—	—	—	
1933	3.684	282,50	—	—	—	
1934	2.127	—	—	—	—	
1935	1.139,70	65	—	—	—	
TOT.	8.548,25	1.452,50	—	—	—	

Gastos Conservación ..... $ 10.075,00
Total Gastos 5 años ..... $ 54.081,92
Amortización Edificio ..... $ 1.900,00
TOTAL DE GASTOS ..... $ 55.891,92

Año	RENTA 5 AÑOS	
	Bruta	Liquid. Parc.
1932		31.988,25
1933		28.222,05
1934		28.335,67
1935		31.121,90
TOT.		119.667,87

Cálculo Renta Líquida

RENTA BRUTA (promedio anual) .. $ 29.916,97
GASTOS TOTAL (promedio anual) .. $ 15.420,47
RENTA LIQUIDA (promedio anual) $ 14.496,50

Lo que representa para:

Gastos prediales ..... el 24,13 % de la renta bruta anual
„ Explotación ..... el 12,70 % „ „ „ „ „
„ Conservación ..... el 8,36 % „ „ „ „ „
Total Gastos (sin amortiz.) el 45,19 % „ „ „ „ „ o sea 5,42 meses
„ „ (con amortiz.) el 51,54 % „ „ „ „ „ „ „ 6,18 „

E. — LA TASA DEL INTERES EN LA CAPITALIZACION

El método de valuación analítica, se basa en la determinación de la renta media anual que produce la propiedad, capitalizada a la tasa normal del interés que corresponda a los capitales invertidos en la industria edilicia.

Los diversos edificios según sus destinos están sometidos a usos y circunstancias variables en cuanto a su conservación perpetua y a riesgos y eventualidades de destrucción o pérdida, por lo tanto corresponde aplicar el principio económico que dice: "el interés del capital debe ser tanto más elevado, cuanto mayores sean los riesgos de pérdidas o eventualidades de destrucción a que esté sometido".

Sabemos también que "un inmueble tiene un valor en razón a su renta, la que es factor concurrente para su determinación".

Estos principios nos llevaron a investigar:

1º — ¿Cuál es la renta que debe producir una propiedad de acuerdo a su valor?, o sea: ¿Cuál es la tasa de interés que el público pretende para los inmuebles?

2º — ¿Cuál es el grado o riesgo de pérdidas de los diferentes edificios en relación a su destino y a su importancia?

3º — ¿Cuál es la tasa normal para capitales invertidos en inmuebles?

4º — ¿Qué diferencias representa el capitalizar al 5, al 6, al 7 o al 8 %?

Para el primer punto dejaremos contestar al público, trayendo el resultado de la recopilación de 75 ventas tomadas al azar en nuestro archivo, en las que hemos investigado cual fué el porciento de interés que resulta comparando el precio obtenido en la venta con la renta declarada o real neta.

El resultado de las 68 ventas (pues no incluímos 7 ventas a plazos) acusa el interés medio que es 7,7 %, variando los porcientos entre 5,20 % (dos casos) y 11,5 % para una escuela.

Año	Ubicación	Renta declarada m$n.	Precio obtenido	Porciento renta rel. precio obtenido %
4/934	Aráoz 2976/82 entre Las Heras y French	380 mens. brut.	35.000,—	8,6
3/934	Donato Alvarez 21/25	640 „ „	54.500,—	9,4
5/934	Rincón 131/37 entre Victoria y Alsina	61.560 anual „	401.000,—	7,6
9/934	Callao 1080/94 esq. Santa Fe Nº 1802/14	30.000 „ liq.	426.000,—	7
6/934	Pozos 353 entre Moreno y Belgrano	2.040 „ brut.	26.100,—	5,20
9/934	Corrientes 1911/15	630 mens. „	34.600,—	5,30
9/935	Adolfo Berro 4191/93	320 „ „	31.000,—	8,20
12/935	El Cano 3835/37	280 „ „	25.900,—	8,60
8/935	Callao 717/27 entre Córdoba y Viamonte	1.175 „ „	120.000,—	7,30
8/935	Corrientes 1319/21 entre Talcahuano y Uruguay	1.030 „ „	101.500.—	8,10
7/935	B. de Irigoyen 500 esq. Venezuela 969/99	18.000 anual „	237.600.—	7,60
7/935	Talcahuano 262/64 entre Cangallo y Sarmiento	640 mens. „	60.700,—	8,40
8/935	Bebedero 3344/46 entre Conde y Superí	385 „ „	31.500,—	9,70
8/935	Sáenz Peña 1672/74 entre Garay y Brasil	650 „ „	45.000,—	10,5
9/935	Amancio Alcorta 3402 esq. Pepirí	700 „ „	53.000,—	11,5

Año	Ubicación	Renta declarada m$n.	Precio obtenido	Porciento renta rel. precio obtenido %
9/935	Arenales 1302/16 esq. Talcahuano 1188/90	3.860 „ „	355.000,—	6,5
8/936	Tucumán 2161 entre Junín y J. E. Uriburu	300 „ „	25.000,—	9,6
8/936	Junín 1649/51 y 61 entre Las Heras y V. López	6.600 anual „	51.000,—	7,50
8/936	Guido 1921 entre Ayacucho y Junín	11.640 „ „	88.000,—	8,80
6/936	15 de Noviembre 1889 Nº 1332 y 1364 entre S. del Estero y San José	2.150 mens. „	170.000,—	7,50
6/936	Tacuarí 951/55 entre C. Calvo y Estados Unidos	940 „ „	79.500,—	7
6/936	Tacuarí 439/43	340 „ „	29.000,—	6,9
6/936	Belgrano 2486/90 entre Alberti y Pichincha	480 „ „	40.000,—	9,60
6/936	Belgrano 2496/500 esq. Alberti	150 „ „	27.000,—	4,40
6/936	Belgrano 2494	130 „ „	19.400,—	5,30
6/936	Alberti 430	100 „ „	15.100,—	5,20
6/936	Cangallo 2536/40	3.550 „ „	250.000,—	8,50
6/936	Belgrano 2733/37 entre Misiones y Jujuy	460 „ „	50.000,—	7,3
6/936	Belgrano 2696/98/702 e/Saavedra y Jujuy	570 „ „	50.200,—	7,9
6/936	Belgrano 1176/78 entre Lima y Salta	420 „ „	39.000,—	8,60
6/936	Venezuela 2956/58 entre Deán Funes y Rioja	500 „ „	42.000,—	9,5
6/936	Mendoza 4444/46/48/50 entre Lugones y Acha	342 „ „	30.000,—	9,1
6/936	Deán Funes 481/85 entre Belgrano y Venezuela	150 „ „	13.000,—	9,2
6/936	Cochabamba 3414 entre Liniers y Maza	120 „ „	12.100,—	7,9
6/936	Misiones 328 entre Moreno y Belgrano	80 „ „	10.600,—	6
6/936	Lima 1121/27 e/ Humberto Iº y San Juan	1.000 „ „	102.000,—	7,8
6/936	Sarmiento 1664/74 entre Montevideo y R. Peña	5.575 „ „	520.000,—	6,4
6/936	Mansilla 2838/42/44 entre Anchorena y Laprida	1.540 mens. brut.	105.000,—	8,8
8/936	S. del Estero 247/51 entre Alsina y Moreno	1.085 „ „	97.200,—	8,9
8/936	Córdoba 1237/39 entre Libertad y Talcahuano	1.695 „ „	236.000,—	5,7
8/936	Colpayo 137/39	365 „ „	25.000,—	10
8/936	Loria 1550/52 entre Constitución y Pavón	230 „ „	21.000,—	8,7
1/935	Corrientes 852/72 (Opera)	5.050 „ „	760.000,—	5,31
11/934	Corrientes 1092/100 esq. Cerrito	4.330 „ „	533.431,—	6,86
4/934	Lavalle 620/26	1.050 „ „	122.600,—	6,85
9/933	Maipú 432/36	700 „ „	92.500,—	6,05
8/934	Suipacha 331/35	1.700 „ „	240.000,—	5,66
5/933	Maipú 333/45	4.280 „ „	470.000,—	7,28
5/935	Suipacha 335	1.690 „ „	175.000,—	7,72
5/936	Tucumán 381/99 esq. Reconquista 605/09	1.090 „ „	124.000,—	6,1
5/936	Carlos Pellegrini 427	3.750 „ „	400.000,—	6,56
6/936	Maipú 758/60/62	650 „ „	68.500,—	7,59
6/936	Posadas 1209/15	975 „ „	66.500,—	10,26

Año	Ubicación	Renta declarada m$n.	Precio obtenido m$n.	Porciento renta rel. precio obtenido %
7/936	Córdoba 1075/81	600 „ „	54.700,—	8,77
6/936	Tacuarí 1685/87/89	350 „ „	42.500,—	6,57
7/936	Pasteur 172/74/76	1.525 „ „	125.000,—	8,54
7/936	Pueyrredón 1569/71	1.783 „ „	168.000,—	7,44
7/936	Guise 2059/61	570 „ „	58.000,—	7,86
8/936	Sarmiento 4526	200 „ „	23.700,—	6,75
8/936	Chacabuco 122/24	450 „ „	48.100,—	7,48
8/936	Cochabamba 1527/29	455 „ „	44.500,—	8,17
8/936	Darwin 235	120 „ „	9.450,—	10
8/936	Pueyrredón 706/14/16 esquina Tucumán 2701/07	300 „ „	54.700,—	4,38
8/936	Av. América 2480	300 „ „	27.200,—	8,82
8/936	Guayaquil 124	200 „ „	19.250,—	8,31
8/936	Pedro Echagüe 1759/61	350 „ „	31.000,—	9,03
8/936	Monte Dinero 649/51	260 „ „	21.200,—	9,8
9/936	Canning 2270/76	180 „ „	25.700,—	5,6
9/936	Rawson 231/33	310 „ „	30.620,58	8,09
9/936	Cnel. Niceto Vega 5935/37/39	320 „ „	30.000,—	8,53
9/936	Cerrito 1302/06 esq. Juncal	4.070 „ „	315.000,—	7,75
9/936	Castex 3174	300 „ „	30.000,—	8
9/936	Alsina 2102/06/10 esq. Rincón Nº 213	925 „ „	90.000,—	7,19
9/936	Cochabamba 262	600 „ „	34.100,—	12
9/936	Lavalle 2027/33	2.325 „ „	160.000,—	8,71

El segundo punto ha sido contestado al considerar cada tipo de edificio según su destino, donde hemos fijado ya el porcentaje que, de acuerdo al riesgo, corresponde adoptar.

El tercer punto surge de las condiciones de la plaza comercial y siendo que las cédulas y otros valores firmes, reditúan el 5 %, se debe aceptar que el capital invertido en propiedades inmobiliarias, que presentan mayor riesgo, inconvenientes de administración, etc., debe redituar más.

Se acepta así que debe tomarse como base un interés superior al 6 %, preferentemente el 7 %.

Por otra parte, siendo que por el servicio de la hipoteca se abona el 7 % sobre el monto del préstamo, es lógico aceptar que la tasa normal de capitalización debe ser aproximadamente igual al interés a abonar.

El cuarto punto tiene gran importancia pues hace ver cómo, una pequeña

RENTA NETA	TASA CAP^{um}	TASACION	DIFEREN.	% SOBRE CIFRA MENOR	TASA CAP^{um}	DIFEREN.	% SOBRE CIFRA MENOR	TASA CAP^{um}	DIFEREN.	% SOBRE CIFRA MENOR	TASA CAP^{um}	DIFEREN.	%
1000	4	25.000	2.778	12½ %	4%	5.000	25%	4	8.334	50%	4	12.500	100%
	4½	22.222	2.222	11 „									
	5	20.000	1.819	10 „	5%								
	5½	18.181	1.515	9' „		3333	20%						
	6	16.666	1282	8⅓ „	6%			6					
	6½	15.384	1.099	7⅙ „		2381	16⅔%						
	7	14.285	952	7' „	7%				4166	33%			
	7½	13.333	853	6⅔ „		1.785	14⅓%	8			8		
	8	12.500			8%								

diferencia en la tasa de capitalización, representa una diferencia considerable en la tasación.

Para ilustrar mejor tomaremos un ejemplo: Supongamos una propiedad de renta neta = $ 1.000 al año a la que se le acordará un préstamo igual al 50 % de la tasación.

Capitalizando esa renta neta a diferentes tasas tendremos varios valores de tasación que figuran en la columna 3.

De lo que antecede deducimos:

1º — Que la **tasa normal de capitalización varía según el destino del edificio y según los riesgos** que representa para el capital.

2º — **Que para las habitaciones individuales de lujo, petit-hotel, etc., se debe capitalizar entre el 4 ½ y el 6 %** (llegando al 7 % en petit-hotel sobre terreno muy pequeño).

3º — **Para habitaciones y edificios de uso generalizado se capitalizará entre el 6 y el 7 %.**

4º — **Las habitaciones y edificios de renta se capitalizarán al 8 %.**

5º — **Para los edificios de industria y los de destino especial,** se tendrá en cuenta las consideraciones y tasas fijadas al tratar de ellos en el capítulo especial.

6º — **Que siendo que a pequeñas variaciones de la tasa, corresponden grandes diferencias en el monto de la tasación, se deberá ser prudente y analizar para cada caso la capitalización a adoptar.**

PARTE II

EXPROPIACIONES

RECOPILACION DE FALLOS

PROPOSITOS

Como un complemento de las tasaciones, hemos creído interesante hacer acá, referencia a la expropiación por utilidad pública; concepto que aunque muy antiguo, no ha sido aún resuelto en forma conveniente en nuestro país.

Desde siglos atrás era aplicado el derecho a la expropiación por las autoridades, y es así que sabemos por la Religión (primitiva guía de las relaciones entre los hombres) que David, ante la oposición de un vecino a ceder sus tierras, le dijo: "Dame el sitio de tu era para edificar un altar al Señor, pero con la condición de que has de tomar el precio que vale..." (Paralipómenon C. XXI, vers. 22).

Sabemos también que en Roma se fijaban por decreto los lugares "non aedificandi" y los "ambitus" delante y alrededor de los templos y que el código de Teodosio "prohibía edificar quitando la vista al mar". (Código de Teodosio, título XV, ley I).

Refiriéndonos a nuestra ciudad, recordamos que la Plaza de Mayo, figuraba en el plano de Don Juan de Garay, ocupando solo una manzana y que la más próxima a la actual casa de Gobierno, fué adjudicada al Adelantado Torres de Vera y Aragón, pero en el año 1608 los jesuítas Mazero y Valle, se apropiaron de la mitad Norte de esa manzana y levantaron la Capilla y colegio de la Compañía.

En la mitad Sud, habían hecho levantar los herederos del Adelantado, una pequeña construcción que fué rematada por falta de pago de la contribución, en 1634 y que, adquirida por Don Rojas y Acevedo, fué donada por su viuda a los jesuítas, a cambio de "algunas indulgencias plenarias".

Como las construcciones "obstruían el campo de tiro de la fortaleza" fué ordenada su demolición por una real cédula en 1661 y el entonces gobernador Don Alonso de Mercado y Villacorta, entró en tratos con los jesuítas y pactaron una "permuta" con la manzana comprendida entre las calles Moreno, Bolívar, Alsina y Perú, y además una "indemnización" de pesos 22.299 y 6 reales. El edificio no fué demolido y es así que en 1820 existía aún una parte de él, denominada "Piquete de San Martín"..

Es esta la primera referencia que encontramos de una "venta forzada" por causa de utilidad pública, es decir de una "expropiación", realizada en nuestro país.

Más tarde las obras públicas y especialmente la construcción de las vías férreas, hicieron necesaria una legislación que rigiera la forma en que el Gobierno Nacional entraría en posesión de las tierras que necesitaba para esas obras, y así fué que, en setiembre 7 de 1866 se dictó la Ley Nº 189 de expropiación; ley de la que si bien, en aquel entonces, se pudo decir que era avanzada para su época, resulta hoy anacrónica ante la tendencia a aceptar la primacía de los derechos de la colectividad y la perfección social, sobre los derechos de los particulares.

El gran impulso de las obras edilicias iniciado en nuestra ciudad con la Avenida de Mayo (ley del 4 de noviembre de 1884) y continuado con las Diagonales (ley Nº 1583 de noviembre de 1889 y 1912) ensanches da calles (varias leyes) y apertura de la Avenida Norte-Sud (ley Nº 8855 de

enero 22 de 1912), ha demostrado que la Ley N° 189, permite la especulación, la que en medida excesiva se generó al amparo de ella (ver La Prensa del 28 de diciembre de 1937) y que además, en su aplicación resulta una ley contra el Fisco y por lo tanto contra la colectividad y en beneficio de un pequeño grupo de propietarios, dificultando la obra pública. (G. F., t. 120, pág. 43 y J. A., t. 37, pág. 282 y t. 44, pág. 397) lo que con seguridad no ha estado en la mente de los que la dictaron.

Las excelentísimas Cámaras Civiles, y varias entidades públicas, en diversas oportunidades, indicaron la necesidad de su modificación, habiendo ya remitido el P. E. un mensaje a las Honorables Cámaras en ese sentido, lo que permite esperar que en breve será estudiado el problema.

Como una contribución a su solución es que hemos recopilado los fallos y doctrinas publicados sobre expropiaciones, ordenándolos por tópicos y por fechas, para facilitar su consulta y evitar la cita fraccionada de la jurisprudencia.

Su lectura nos sugirió algunos comentarios, a saber:

a) necesidad de uniformar los conceptos sobre avalúos, pues ya no se trata de una función empírica, sino científica;

b) necesidad de corregir algunos procedimientos y de uniformar la jurisprudencia a fin de evitar la corriente cita de la frase "La mitad de esta biblioteca os da la razón, y la otra mitad está en vuestra contra";

c) que algunos abogados y algunos peritos deben recordar que las pericias son para asesorar y no para tomar la defensa de la parte, llevando la desorientación al criterio del juez (Cámara Civil 1ª, octubre de 1928, t. 77, pág. 210);

d) que el criterio de aceptar como valor de una propiedad "el valor asignado en juicio a otra de situación análoga", si es que puede estar de acuerdo con principios jurídicos, es en cambio técnicamente una injusticia, pues obliga a basarse en datos que pueden haber sido mal estudiados y no ser ese el valor real. (J. A., t. 12, pág. 352; t. 18; pág. 176; t. 29, pág. 412; t. 30, pág. 1263 hasta 1928 y entre los más recientes, G. F., t. 132, pág. 32; t. 134, pág. 116; t. 131, pág. 242; t. 137, págs. 31, 12, 87, 137, 159 y 163, y muchos otros);

e) que se deben introducir en una nueva ley los conceptos modernos de "expropiación en bloc" y "por zonas"', para hacer posibles las obras de urbanización que nuestra época exige;

f) que se debe introducir, generalizándolo, el criterio de la "plusvalia" o bien del "impuesto al mayor valor", para evitar que se beneficien unos pocos, a costa de la colectividad;

g) que, respetando el principio del Art 17 de la Constitución, debe darse al Gobierno la posibilidad de evitar la especulación;

h) que, el criterio de la "unidad" en la indemnización, no debe excluir el cálculo por separado del "valor venal" de la cosa y el de las indemnizaciones realmente probadas y además, las otras, que el Juez crea deber tomar en cuenta: morales, por época diferente, etc., que al introducirlas hoy en el valor del inmueble en sí, llevan la desorientación a la plaza inmobiliaria, haciendo figurar valores aparentemente superiores a los que indican las ventas en subasta pública.

Esperamos que estos comentarios y la recopilación efectuada de la jurisprudencia, sirvan para el estudio de la reforma de la Ley.

EXTRACTO DE ALGUNOS ARTICULOS DE LA CONSTITUCION NACIONAL, DEL CODIGO CIVIL Y DEL CODIGO DE MINERIA, QUE JUNTAMENTE CON LA LEY N.° 189 FIJAN LOS DERECHOS Y SUS LIMITES PARA LAS EXPROPIACIONES

1. — DE LA CONSTITUCION NACIONAL

Art. 14. — Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos, conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio, a saber... de usar y disponer de su propiedad...

Art. 17. — a) La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley.

b) La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.

c) Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan en el artículo 4.

f) La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal Argentino.

Art. 20. — Los extranjeros gozan en el territorio de la Nación de todos los derechos civiles del ciudadano: pueden ejercer su industria, comercio y profesión; poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos.

Art. 86. — El presidente de la Nación tiene las siguientes atribuciones:

1º Es el Jefe Supremo de la Nación y tiene a su cargo la administración general del país.

2º Expide las instrucciones y reglamentos que sean necesarios para la ejecución de las leyes de la Nación, cuidando de no alterar su espíritu con excepciones reglamentarias.

3º Es el Jefe inmediato y local de la Capital de la Nación.

4º Participa de la formación de las leyes con arreglo a la Constitución: las sanciona y promulga.

2. — DEL CODIGO CIVIL

Art. 5º — Ninguna persona puede tener derechos irrevocablemente adquiridos contra una ley de orden público.

Art. 1324. — Nadie puede ser obligado a vender sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los casos siguientes:

1º Cuando hay derecho en el comprador de comprar la cosa por expropiación por causa de utilidad pública...

Art. 2511. — Nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública, previa desposesión y una justa indemnización. Se entiende por justa indemnización, en este caso, no sólo el pago del valor real de la cosa, sino también del perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad.

Art. 2512. — Cuando la urgencia de la expropiación tenga un carácter de necesidad, de tal manera imperiosa que sea imposible ninguna forma de procedimiento, la autoridad pública puede disponer inmediatamente de la propiedad privada bajo su responsabilidad.

Art. 2610. — (De la extinción del dominio). Se pierde también por la transmisión judicial del dominio, cualquiera que sea su causa, ejecución de sentencia, expropiación por necesidad o utilidad pública...

Art. 2637. — Las aguas que broten en los terrenos privados, pertenecen a los dueños de éstos, y pueden libremente usar de ellas y mudar su dirección natural. El simple hecho de correr por los terrenos inferiores, no da a los dueños de éstos derecho alguno. Pero si ellas fuesen el principal alimento de un río, o fuesen necesarias a algún pueblo, están sujetas a expropiación por utilidad pública.

3. — DEL CODIGO DE MINERIA

Art. 13. — La exploración de las minas, su explotación, concesión y demás actos consiguientes, revisten el carácter de utilidad pública. La utilidad pública se

supone en todo lo relativo al espacio comprendido dentro del perímetro de la concesión. La utilidad pública se establece fuera de ese perímetro, probando ante la autoridad minera la utilidad inmediata que resulta de la explotación.

Art. 16. — Las minas sólo pueden ser expropiadas por causa de utilidad pública de un orden superior a la razón del privilegio que les acuerda el Art. 13 de este Código.

Art. 64. — El concesionario de una mina no puede oponerse al establecimiento de caminos, canales y otras vías públicas de circulación, cuando las obras deban ejecutarse por el Estado, o por particulares que hayan obtenido el derecho de expropiación por causa de utilidad pública, y cuando la dirección de las vías o la ubicación de las obras no pueda variarse ni modificarse en sentido favorable a la concesión.

4. — LA LEY DE EXPROPIACION Nº 189

Art. 1º — Están sujetos a expropiación aquellos bienes del dominio provincial o de particulares cuya ocupación se requiera para ejecutar obras de utilidad nacional.

Art. 2º — El congreso autorizará la expropiación, declarando en cada caso, la utilidad pública de la ocupación.

Art. 3º — Esta declaración se hará siempre con referencia a los planos descriptivos, informes profesionales u otros datos necesarios para determinar con exactitud, la cosa que ha de expropiarse.

Art. 4º — La expropiación no se perfecciona mientras no haya sido entregado o judicialmente consignado el precio, o la indemnización. Sin embargo en caso de urgencia habrá derecho a la ocupación desde que el Poder Ejecutivo consigne, a disposición del propietario, el precio ofrecido y no aceptado, quedando ambos obligados a las resultas del juicio, como se expresará más adelante.

Art. 5º — Queda autorizado el P. E. para abonar al propietario que lo acepte, el valor que previa tasación o informes de peritos considere ser el justo precio de la cosa, y también para entregar la indemnización correspondiente.

Art. 6º — No habiendo avenimiento el Juzgado de Sección o la Corte Suprema, según la jurisdicción territorial en que la propiedad esté ubicada, o según la calidad de la persona legal a quien pertenezca, decidirá la diferencia entre el interesado y el Procurador Fiscal o el Procurador General de la Nación, según corresponde procediendo verbal y sumariamente y con el mérito de los informes de peritos, que las partes nombren para apoyar su pretensión.

Art. 7º — De las resoluciones del Juez de Sección y de la Corte Suprema en su caso, habrá lugar a los recursos permitidos por la ley Nacional de Procedimientos.

Art. 8º — Terminado el juicio, el dueño es obligado a recibir lo que de él resulte por toda indemnización; y hecho que sea o verificada la consignación se declarará transferida la propiedad.

Art. 9º — Si los bienes por expropiar pertenecen a personas incapaces de administrar por sí mismos, el juicio se tendrá con sus representantes legítimos.

Art. 10. — El Tribunal nombrará defensor al ausente de la jurisdicción en que los bienes estén situados.

Art. 11. — Designará también aquel de los condueños que deba representarlos cuando éstos no se avienen en uno.

Art. 12. — Podrá asimismo nombrar perito por la parte que se niegue a hacerlo.

Art. 13. — El Poder Ejecutivo queda autorizado para constituir mandatarios especiales, con el objeto previsto en el Art. 55.

Art. 14. — Ninguna acción de tercero podrá impedir la expropiación ni sus efectos. Los derechos del reclamante se considerarán transferidos de la cosa a su precio o a la indemnización, quedando aquella libre de todo gravámen.

Art. 15. — El valor de los bienes, debe regularse por el que hubiere tenido, si la obra no hubiese sido ejecutada ni aun autorizada.

Art. 16. — La indemnización deberá comprender todos los gravámenes o perjuicios que sean consecuencia forzosa de la expropiación, tales como el valor del terreno o edificio, plantaciones, depreciación por fraccionamiento, explotaciones, etc., no debiendo sin embargo tomarse en consideración las ventajas o ganancias hipotéticas.

Art. 17. — La indemnización no excederá en ningún caso, a la demanda del interesado.

Art. 18. — Los costos del juicio serán a cargo de la Nación, siempre que la indemnización sea superior a la oferta del P. E. o su mandatario, aunque sea inferior

a la demanda del interesado. Si no excede a lo ofrecido por aquel, los costos serán satisfechos por mitad.

Art. 19. — Si la cosa expropiada no se destinase al objeto que motivó la expropiación, el dueño anterior puede retraerla en el estado en que se enajenó consignando el precio o la indemnización que recibió.

Art. 20. — Los concesionarios de las obras de utilidad pública, para cuya ejecución se sancione la expropiación, se substituyen al Gobierno de la Nación en los derechos y las obligaciones que crea la presente ley.

Art. 21. — Todo aquel que a título de propietario, de simple poseedor o de cualquier otro, resistiese de hecho la ejecución de los estudios u operaciones periciales, que en virtud de la presente ley fuesen dispuestas por el P. E., por sus mandatarios o por los concesionarios de la obra, incurrirán en una multa de 50 a 1000 pesos, a arbitrio del Juez, quien procederá ejecutivamente a su aplicación, previo informe sumarísimo del hecho; sin perjuicio de oír y resolver como corresponda acerca de los que la resistencia hubiere causado.

Art. 22. — Comuníquese al Poder Ejecutivo, etc.

Dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino el 7 de setiembre de 1866.

ALQUILERES, VENTAS, ETC.

1. El expropiado tiene derecho a una indemnización por las sumas que en concepto de alquileres ha dejado de percibir por su inmueble. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 10 de 1920). J. A., t. 5, pág. 235.

2. El precio que debe mandarse pagar por razón de la expropiación debe limitarse al del valor del edificio y terreno con intereses y costas por toda indemnización, no procediendo fijar suma alguna en razón de la no realización del proyecto del propietario de levantar una mayor construcción para así obtener un mayor beneficio. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 15 de 1925). J. A., t. 56, pág. 414.

3. Es justo el valor fijado al bien expropiado si la apreciación se ajusta a lo que dentro de un prudente arbitrio de los elementos de autos resulta ser el precio del mismo, computando también el importe de las mejoras y renta de que el propietario se verá privado por la desposesión del bien de que se trata. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 5 de 1926). J. A., t. 20, pág. 156.

4. El precio de expropiación no puede derivarse necesariamente de la renta que produce la cosa expropiada. (Corte Suprema, febrero 26 de 1920). Fallos t. 131, pág. 87.

5. No procede abonar al expropiado suma alguna por concepto de la renta que podría producirle la suma que se ordena pagarle hasta que le dé la inversión que conviniera y los posibles gastos que esa colocación le pudiese ocasionar. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 17 de 1926). J. A., t. 20, pág. 328.

6. Si el precio asignado al terreno y al edificio, consulta equitativamente la ubicación del inmueble, es improcedente fijar suma alguna para responder a daños y perjuicios, si el demandado no ha traído a los autos la prueba directa necesaria ni articuló en momento oportuno la petición por la disminución del valor locativo. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1926). J. A., t. 22, pág. 28.

7. Si la municipalidad consintió que el expropiado continuara en la finca hasta la fecha en que se le intimó la desocupación, fijándose al efecto noventa días, el vencimiento de este plazo es el que determina la responsabilidad del demandado por los alquileres y no la fecha de la intimación, a pesar de que ésta sirva de base para el pago de los intereses. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 6 de 1926). J. A., t. 22, pág. 793.

8. Procede la demanda por cobro de alquiler hasta la fecha de la posesión real y efectiva que tomó el gobierno nacional de la finca a mérito del correspondiente juicio de expropiación, aunque fuera anterior la orden judicial de desposesión del demandado, si aquella no se efectuó. (Fallo citado en nota). J. A., t. 22, pág. 793.

9. No procede indemnización por los perjuicios que pudieran haberse derivado de la dificultad para alquilar y el bajo precio de los alquileres obtenidos por razón de la disposición de la ley de expropiación que consideraba simulados los contratos efectuados con posterioridad a la sanción de la ley, si no se ha probado la efectividad de los perjuicios ocasionados por causa exclusiva de aquella sanción legal. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 5 de 1927). J. A., t. 25, pág. 909.

10. No procede indemnizar por la disminución del valor locativo de la propiedad por la amenaza que haya implicado la existencia de una ley de expropiación que afectaba el inmueble, ya que es un perjuicio hipotético. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 26 de 1927). J. A., t. 26, pág. 122.

11. No procede indemnizar la disminución del valor locativo del inmueble expropiado, si no se ha justificado que dicha disminución se ha producido. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 24 de 1927). J. A., t. 26, pág. 581.

12. No procede indemnizar al propietario del inmueble expropiado, los daños que le hubiera ocasionado la circunstancia de estar aquel sujeto a una ley de expropiación, por concepto de disminución de la renta, de no haber podido vender o alquilar libremente, levantar un nuevo edificio, ni mejorar el existente, si aquella ley no sancionó sobre ese respecto, restricción alguna del dominio. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 28 de 1927) J. A., t. 26, pág. 715.

13. La renta que produce el bien a expropiarse no es un factor exclusivo ni siquiera preponderante para fijar el valor del mismo. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 20 de 1928). J. A., t. 27, pág. 1176.

14. Para fijar el precio del terreno debe tenerse en cuenta el valor de las ventas y tasaciones acordes de las diversas propiedades próximas a la que se expropia; las dimensiones, cuyo valor aumenta cuando son excepcionales por su gran frente y poco fondo, y aún su proximidad a una esquina; la alta renta que devengaría, en cuanto signifique un perjuicio directo, pues esta no puede ser tomada como factor preponderante y menos, exclusivo, para fijar el valor de la tierra a expropiar. (Cám. Civ. 2ª d la Cap., julio 20 de 1928). J. A., t. 75, pág. 341.

15. No procede tener en cuenta al determinar la indemnización que corresponde a la expropiación, la renta que el propietario dejó de percibir en virtud de la clausura de la finca decretada por la Municipalidad por razones de seguridad o higiene pública si el propietario consintió aquella resolución, sin recurrir a la vía contencioso-administrativa y prefirió demoler la finca para edificar. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 24 de 1928). J. A., t. 28, pág. 668.

16. No debe tenerse en cuenta para fijar el precio de la expropiación las rentas que habría producido el edificio proyectado y cuyo permiso para construir fué denegado por la Municipalidad si ésta no se negó a expropiar. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 28 de 1928). J. A., t. 28, pág. 1075.

17. No corresponde indemnizar al expropiado por el arrendamiento de un local cuyo permiso de construcción se está gestionando. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 29 de 1929). J. A., 29, pág. 699.

18. El valor de la expropiación no puede fijarse atendiendo exclusivamente al alquiler que devenguen las respectivas fincas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 28 de 1929). J. A., t. 30, pág. 123.

19. No procede en los juicios de expropiación el pedido de indemnización de daños y perjuicios consistentes en la merma de alquileres sufrida por el estado de la propiedad que no pudo ser refaccionada por la disposición de los Arts. 472 y 475 del Digesto municipal, que prohiben alterar los inmuebles sujetos a expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 8 de 1929). J. A., t. 31, pág. 866.

20. La Municipalidad no está obligada a indemnizar la merma de la renta que el propietario funda en la inminencia de la expropiación, si él consintió ese estado de cosas, al que pudo poner término. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 25 de 1930). J. A., t. 33, pág. 1088.

21. En la expropiación dispuesta por la ley 8854 no pueden ser materia de apreciación del valor indemnizable los alquileres dejados de percibir desde el dia de la ocupación y los perjuicios causados a los inquilinos con motivo de aquella. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 25 de 1930) J. A., t. 34, pág. 1252.

22. No procede incluir en la indemnización la suma que resulta de la diferencia entre el importe de los alquileres percibidos y el que normalmnte debió producir si no se hubiera hallado la finca afectada por la expropiación, ya que la actitud pasiva del propietario del inmueble, al no iniciar durante largos años el juicio correspondiente, no puede dar motivo a condenación en base a posibles pérdidas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 1º de 1930). J. A., t. 34, pág. 1239.

23. La disminución del valor locativo de una finca, por la inseguridad respecto al usufructo seguro del bien por un plazo determinado a causa de una próxima expropiación, y los perjuicios fundados en futuras construcciones y en la renta que éstas pudieran dar, no pueden servir de base para calcular ni para acordar indemnización. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 23 de 1931). J. A., t. 35, pág. 377.

24. Debe tenerse en cuenta al establecer el monto de la indemnización, por expropiación, la pérdida importante del valor locativo, que experimenta la finca a la cual se expropia una parte del frente, si está ubicada entre dos propiedades que conservan la antigua línea de edificación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 13 de 1931). J. A., t. 36, pág. 516.

25. Los perjuicios derivados de la imposibilidad de alquilar la finca afectada a una expropiación promovida y luego desistida por la Municipalidad, deben diferirse al juramento del propietario perjudicado dentro de una suma prudencial y no fijarse en una suma equivalente a los alquileres que producía la finca antes del juicio, por ser notoria la desvalorización que sufrió con posterioridad la propiedad raíz y su renta. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 6 de 1936). J. A., t. 55, pág. 124.

26. No corresponde indemnizar la desvalorización de los alquileres de la parte no expropiada del inmueble originada a consecuencia de que la nueva línea de la finca se encuentra entrada unos metros con respecto a los edificios vecinos dado el escaso ancho de la franja y el carácter temporario de esa situación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 16 de 1937). J. A., t. 57, pág. 669.

27. Entre las indemnizaciones a que tiene derecho el expropiado, procede incluir la correspondiente a la reducción de los alquileres devengados antes de la efectividad de la expropiación, como consecuencia directa e inmediata de su inminencia. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 18 de 1937). J. A., t. 58, pág. 867.

28. Procede indemnizar los alquileres dejados de percibir con motivo de la reparación del edificio que queda en el dominio del expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 30 de 1937). J. A., t. 60, pág. 455.

29. No corresponde fijar una suma en concepto de lucro cesante por la privación de alquileres durante el tiempo que demande la reconstrucción del edificio del inmueble expropiado parcialmente para el ensanche de una calle, por cuanto los intereses que el expropiante debe abonar sobre el precio de la parte del edificio no afectado por el ensanche, es suficiente indemnización al respecto. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 8 de 1937). J. A., t. 60, pág. 108.

30. El expropiado tiene derecho a que se le indemnice la privación de la renta desde la fecha de la desposesión hasta qu le fué devuelta la superficie del inmueble que no fué expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 21 de 1937). J. A., t. 60, pág. 136.

31. Tratándose de una expropiación total del edificio, la privación de los alquileres queda compensada con los intereses que debe abonar el expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 4 de 1937). G. F., t. 132, pág. 61.

32. La renta que produce la cosa a expropiarse, si bien no constituye necesariamente un factor determinante del precio de expropiación, importa un factor de ponderable criterio para contribuir a establecerlo. (Cám. Fed. de la Cap., marzo 28 de 1938). J. A., t. 61, pág. 592.

33. No procede indemnización por las rentas que dejan de percibirse por el inmueble expropiado ya que ellas se compensan con el interés que debe abonar el expropiante sobre la diferencia entre el precio ofrecido y mandado pagar.

Procede condenar al expropiante a indemnizar las sumas que el Banco Hipotecario Nacional obligó a devolver por cancelación de préstamo. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., Junio 3 de 1938). G. F., t. 134, pág. 284.

Consultar también los fallos Nos.: 131, 132, 136, 144, 207, 244, 260, 264, 266, 268, 270, 292, 299, 302, 335, 361, 367, 368, 373, 374, 391, 410, 446, 635, 655, 668, 709, 714, 729, 731, 805, 869, 912, 942, 954, 974, 988, 989, 990, 1.002, 1.005, 1.012, 1.016, 1.018, 1.053, 1.066, 1.067, 1.069, 1.070, 1.128, 1.132 y 1.153.

CERCOS, VEREDAS, ETC.

34. Corresponde indemnizar al propietario del gasto que éste debe afrontar en la construcción del muro, vereda y pavimento por causa del nuevo frente a que

lo obliga la expropiación de que ha sido objeto. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 20 de 1926). J. A., t. 23, pág. 925.

35. No deben incluirse entre los perjuicios causados por la expropiación, los gastos de construcción de las nuevas veredas y afirmados a que la apertura de una calle por la Municipalidad, en medio de la propiedad, obliga al propietario. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 26 de 1927). J. A., t. 24, pág. 464.

36. No procede hacer lugar a la devolución de lo pagado por el propietario expropiado por concepto de afirmado construido frente a su propiedad, si al fijar la indemnización por metro cuadrado se ha tenido ya en cuenta la valorización resultante de la construcción del afirmado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 28 de 1928). J. A., t. 27, pág. 243.

37. No puede ser objeto de indemnización por parte de la Municipalidad el importe de la ampliación de la acera y de la calzada motivada por el ensanche de la calle. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 11 de 1928). J. A., 27, pág. 537.

38. El expropiado no tiene derecho a reclamar con motivo de la expropiación el valor del afirmado, cerco y vereda que tendrá que soportar. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 4 de 1928). J. A., t. 27, pág. 970.

39. No debe tenerse en cuenta al indemnizar la expropiación de una parte de la finca, para ensanche de la calle, el hecho de que el propietario se vea obligado a construir una nueva vereda y pavimento a consecuencia del ensanche. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 27 de 1927. J. A., t. 25, pág. 533; ídem abril 17 de 1929). J. A., t. 29, pág. 428.

40. No procede incluir en la indemnización por expropiación pública los gastos relativos a la construcción del cerco, vereda y pavimento del frente que resulta por apertura de una calle nueva. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 30 de 1929). J. A., t. 31, pág. 268.

41. Del precio fijado al edificio debe deducirse el importe de la demolición y acordarse una suma para la construcción de la vereda. (G. F., enero 1936).

42. El propietario del inmueble a quien se le ha expropiado una franja de terreno para el ensanche de una calle, tiene derecho a reclamar la devolución de lo abonado por pavimento, en proporción a la franja expropiada, con arreglo al tiempo que resta de duración legal del pavimento, y teniendo en cuenta la deuda originaria que debió abonarse en el momento de la construcción, es decir, sin los recargos impuestos al propietario en razón del pago por cuotas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 19 de 1937). J. A., t. 60, pág. 431.

43. A los efectos de la expropiación el valor del metro cuadrado de tierra debe fijarse en $..... con mas el valor del edificio, excluyendo el de la vereda por tratarse de una expropiación total. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 28 de 1937). G. F., t. 132, pág. 93.

Consultar también los fallos Nos.: 150, 228, 249, 250, 266, 269, 315, 372, 675, 723, 754, 811, 985, 1.005, 1.015, 1.018, 1.074 y 1.076.

COSTAS

44. La condenación en costas en los juicios de expropiación no comprende los honorarios del procurador y letrado de la parte expropiada. (Cám. Fed. de la Cap., Junio 8 de 1923). J. A., t. 10, pág. 685.

45. Si la oferta del expropiante es visiblemente inferior a la cantidad que fije la sentencia, debe abonar las costas que solo comprenden el sellado de actuación y los honorarios de los peritos. (Suprema Corte Nacional, noviembre 2 de 1923). J. A., t. 11, pág. 913.

46. En el juicio de expropiación las costas a cargo del expropiante no comprenden los honorarios del abogado y procurador. (Suprema Corte Nacional, mayo 14 de 1924). J. A., t. 12, pág. 653.

47. En los juicios por cobro del valor de la expropiación, las costas de ambas instancias deben ser a cargo de la Municipalidad, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 18 de la ley 189. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 2 de 1925). J. A., t. 17, pág. 550.

48. Las costas que, según el Art. 18 de la ley de expropiación de bienes Nº 189, son a cargo del expropiante, solo comprenden los honorarios de los peritos y gastos de actuación, pero no los de letrado y procurador. (Cám. Fed. de la Cap., diciembre 30 de 1925). J. A., t. 18, pág. 893.

49. En los juicios de expropiación las costas están a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 23 de 1925). J. A., t. 18, pág. 1131. (Idem mayo 17 de 1926). J. A., t. 20, pág. 329.

50. Corresponde imposición de costas a la Municipalidad, si no habiendo consignado suma alguna, se alzó contra la apreciación pericial que había prometido aceptar. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 1º de 1926). J. A., t. 22, pág. 344.

51. Las costas de todo juicio de expropiación deben ser a cargo del vencido, aunque haya obtenido pronunciamiento favorable en primera instancia, si en definitiva viene a comprobarse la mala fe con que siguió la litis. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 6 de 1926). J. A., t. 22, pág. 793.

52. Fijada por la Municipalidad una línea de edificación que importa su intención de expropiar la tierra necesaria para ensanche de la calle, ha producido una desposesión de esa tierra al privar de su uso y goce al propietario, por lo que hay que fijarle el precio a pagar, adoptándose a ese efecto el criterio del perito tercero. El expropiante debe los intereses de la suma fijada desde la fecha de la desposesión. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 28 de 1928). J. A., t. 78, pág. 292.

53. No procede el depósito previo si los actores aceptaron la tramitación del juicio a expropiación sin exigirlo. Fijada una nueva línea de edificación para el inmueble importa la intención de expropiar la tierra necesaria para el ensanche de la calle, produciéndose la desposesión de la respectiva fracción al privar al propietario del uso y goce de lo que le pertenece, por lo que debe mandarse pagar el precio establecido en la pericia del tercero, que es equitativo.

Los intereses se deben al expropiado desde que la desposesión se produjo por razón de la nueva línea de edificación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 28 de 1928). J. A., t. 78, pág. 317.

54. Negado permiso para efectuar refacciones en la finca por estar afectada a ensanche de calle, procede la expropiación, que debe ser total dada la forma en que se secciona la propiedad tomando solo lo necesario para aquel. El precio de la expropiación de la tierra y valor del edificio deben fijarse equitativamente.

No procede indemnización como locador desde que las obligaciones como tal pasan al expropiante. No procede el pago de los gastos efectuados tendientes a las reformas, practicados con anterioridad a la negativa del permiso.

Los intereses corren desde la desposesión efectiva del bien expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 20 de 1929). J. A., t. 83, pág. 358.

55. Los daños y perjuicios con motivo de expropiación deben considerarse comprendidos en los intereses y en las costas de ley. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 20 de 1929). J. A., t. 32, pág. 201.

56. Negado el permiso para edificar, la Municipalidad está obligada a expropiar, fijándose equitativamente y de acuerdo al informe del perito tercero el precio de la tierra, que deberá ser pagado con intereses desde la notificación de la demanda. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 25 de 1930). J. A., t. 86, pág. 124.

57. Las costas del juicio de expropiación comprenden no solo los gastos de sellado y peritos, sino también los gastos de representación y dirección letrada del expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 5 y 26 de 1930). J. A., t. 33, págs. 179 y 210.

58. El fijar nueva línea de edificación importa un acto por el cual debe obligarse a la Municipalidad a expropiar, y pagar intereses sobre el precio, desde el día en que tome posesión del terreno. Discrepando en el precio los peritos de las partes procede aceptar el del tercero que marca el término medio entre ambos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 27 de 1930). J. A., t. 87, pág. 181.

59. Procede la demanda por expropiación contra la Municipalidad, si ésta se negó a dar línea para edificar pretextando de que el terreno estaba comprendido en la apertura de una diagonal, y establecido por los peritos el valor del difício existente y el del terreno, corresponde condenar a aquélla a su pago. Costas a la expropiante por ser parte de la indemnización. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 20 de 1930). J. A., t. 87, pág. 32.

60. En el concepto de costas a cargo del expropiante debe incluirse el valor de los honorarios que el expropiado habrá de abonar a su letrado y procurador. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 13 de 1930). J. A., t. 33, pág. 1069 y otras.

61. Las costas de una expropiación desistida deben ser a cargo de la municipalidad. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 6 de 1930). J. A., t. 34, pág. 437.

62. Procede la imposición de costas en los juicios de expropiación. (Cám. Civ. 1ª de La Plata, noviembre 14 de 1930). J. A., t. 34, pág. 976.

63. Las costas... del juicio de expropiación son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 11 de 1931). J. A., t. 35, pág. 949. (Idem junio 22 de 1931). J. A., t. 35, pág. 437.

64. No procede regulación de honorarios a los representantes del expropiado por las gestiones efectuadas tendientes a obtener precio, si éste fué depositado por el expropiante el último día del plazo que se le fijara al efecto. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 1º de 1931). J. A., t. 35, pág. 1304.

65. Deben imponerse las costas a la municipalidad que desiste de la expropiación en el juicio que le ha entablado el propietario a quien se negó permiso para edificar. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 10 de 1931). J. A., 35, pág. 1225.

66. Corresponde imponer a la Municipalidad las costas del juicio de expropiación deducido a raiz de que la aprobación del Concejo Deliberante a la venta ad-referendum convenida con aquella no se efectuó en tiempo útil, aunque el juicio haya sido desistido debido a que posteriormente se otorgó al actor línea para edificar. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 19 de 1931). A. J., t. 35, pág. 1373.

67. De acuerdo los peritos en el desmerecimiento del terreno por causa de la expropiación parcial que "rompe la armonía de las dimensiones originales muy adecuadas para desarrollar un buen plan de edificación", que es de un veinte por ciento, debe mandarse pagar como indemnización, además del precio del terreno, y a lo que debe agregarse la indemnización en razón de la demolición del edificio. (Cám. Civ. 1ª, junio 8 de 1932). J. A., t. 101, pág. 83.

68. Las costas a cargo del expropiante solo comprenden los honorarios de los peritos y los sellos de actuación. (Cám. Fed. de La Plata, julio 6 de 1931). J. A., t. 36, pág. 37.

69. Los honorarios del abogado y procurador del expropiado no están incluídos en las costas que debe abonar el expropiante. (Cám. Civ., Suprema Corte Nacional, agosto 19 de 1931). J. A., t. 36, pág. 431.

70. La circunstancia de que el gobierno de la nación esté obligado al pago de todos los gastos que demanda la avenida de circunvalación, no implica que los honorarios y gastos devengados en el trámite de los juicios de expropiación de los terrenos afectados no deben ser abonados por la municipalidad ni enerva la fuerza ejecutiva del crédito del perito designado de oficio para el pago de sus honorarios regulados. (Cám. Civ. 1ª de la Cap, diciembre 18 de 1931). J. A., t. 37, pág. 242.

71. Las costas necesarias en juicio de expropiación, honorarios de peritos y papel sellado son a cargo del expropiante. (Cám. Fed. de Bahía Blanca, diciembre 29 de 1931). J. A., t. 37, pág. 156.

72. Las costas a cargo del expropiante solo deben comprender los honorarios de peritos y gastos de actuación. (Cám. Fed. de la Capital, abril 8 de 1932). J. A., t. 37, pág. 1210.

73. El expropiante que desiste debe pagar los perjuicios provenientes de los trámites efectuados y las costas del juicio desistido. (Cám. Civ. 1ª de la Capital, agosto 19 de 1932). J. A., t. 39, pág. 114.

74. Corresponde modificar la inteligencia atribuída por la Corte Suprema al Art. 18 de la ley de expropiación 189, según la cual las costas que corresponden al expropiante se limitaban al honorario de los peritos y al sellado de actuación, procede admitir generalmente los honorarios de abogados y procurador, lo cual no obsta a que se aprecie en cada caso la procedencia de la aplicación de costas y la necesidad e importancia de los trabajos. (Corte Suprema, agosto 26 de 1932). J. A., t. 39, pág. 26.

75. Los honorarios del abogado y del procurador del expropiado deben considerarse incluídos en las costas a cargo del expropiante. (Cám. Federal de la Capital, noviembre 29 de 1933). J. A., t. 44, pág. 75.

76. Las costas impuestas al expropiante comprenden no sólo los honorarios del perito y el sellado de actuación, sino también los honorarios del letrado y procurador de la contraparte. (Cám. Federal de la Capital, junio 26 de 1935). J. A., t. 50, pág. 778. (Cám. Civil 1ª de la Capital, abril 13 de 1934). J. A., t. 46, pág. 148.

77. Condenada en costas la Nación, debe pagar los honorarios regulados por la Corte Suprema al perito tercero designado de oficio en un juicio por expropiación seguido por el fisco, sin que la excuse de tal obligación el hecho de que dicho perito desempeñase las funciones de subcomisario técnico de marcas y patentes, pues no debe razonablemente reputarse que estas funciones sean de la misma naturaleza que las de ingeniero tasador en un juicio de expropiación. (Interp. del art. 3º, ley 11.672). (Cám. Fed. de la Capital, noviembre 18 de 1935). J. A., t. 52. pág. 380.

78. Los gastos producidos por el propietario para probar su carácter de tal del inmueble, no son a cargo del expropiante, no obstante haber sido condenado a costas. (Cám. Civ. 2ª, setiembre 14 de 1936). G. F., t. 126, pág. 317.

79. Aún cuando el expropiado aceptara la suma ofrecida por el expropiante como valor del inmueble a expropiar, las costas son a cargo de éste, pues omitió ofrecer la indemnización correspondiente a los perjuicios derivados de la demolición y valor de la reconstrucción del frente del inmueble. (1ª Inst., junio 25 de 1937). G. F., t. 129, pág. 285.

80. Las costas forman parte de la indemnización por la expropiación. (Cám. Civ. 1ª, junio 3 de 1938). G. F., t. 134, pág. 290.

81. No observada la liquidación presentada por la demandada en cuanto incluía los honorarios de los peritos, a pagar por la actora, importa haber reconocido la obligación de hacerlos efectivos.

El expropiado es el único que tiene derecho para hacer efectivas las costas a cuyo pago fué condenado el expropiante.

El perito tercero puede perseguir el cobro de sus honorarios contra la actora o la demandada.

El hecho de haberse practicado la regulación de honorarios del Abogado y Procurador en la sentencia de trance y remate, no acarrea la nulidad de ésta, ni de la regulación. (Cám. Civ. 1ª, octubre 14 de 1938). G. F., t. 137, pág. 219.

82. El expropiado es el único que tiene derecho para hacer efectivas las costas a cuyo pago fué condenado el expropiante. (Cám. Civ. 1ª, octubre 31 de 1938). G. F., t. 137, pág. 152.

83. El expropiado es el único que tiene derecho para hacer efectivas las costas a cuyo pago fué condenado el expropiante. (Cám. Civ. 1ª, noviembre 9 de 1938). G. F., t. 137, pág. 177.

Consultar también los fallos Nos.: 2, 109, 154, 199, 219, 231, 246, 258, 264, 266, 324, 332, 365, 375, 391, 531, 564, 576, 591, 639, 641, 666, 678, 684, 697, 721, 722, 754, 755, 757, 759, 760, 762, 763, 764, 767, 768, 773, 774, 782, 784, 785, 789, 792, 804, 805, 817, 857, 894, 898, 912, 954, 955, 960, 961, 972, 980 988, 989, 1.007, 1.017, 1.022. 1.053, 1.054, 1.056, 1.058, 1.059, 1.063, 1.073, 1.077, 1.085. 1.091. 1.125 y 1.134.

DESISTIMIENTO

84. El expropiante no puede desistir del juicio pretendiendo que la tierra que ha ocupado no pertenece al que la poseía. (Sup. Corte Nacional, mayo 9 de 1931). J. A., t. 6, pág. 379.

85. Iniciado y fallado el juicio de expropiación, el procurador de la corte no puede desistir del mismo. (Sup. Corte Nacional, julio 18 de 1921), J. A., t. 7. pág. 5.

86. Los expropiantes están obligados a indemnizar el valor de los frutos percibidos y dejados de percibir durante la posesión que han tenido del inmueble de cuya expropiación desistieron posteriormente lo mismo que el valor del terreno destruído con motivo de las obras en él construídas. (Sup. Corte Nacional, noviembre 6 de 1925). J. A., t. 18, pág. 392.

87. Desistido el juicio de expropiación, no se necesita declaración alguna de revocación de la posesión provisional decretada. (Sup. Corte de Buenos Aires, julio 27 de 1926). J. A., t. 21, pág. 530.

88. El Estado puede no sólo suspender la continuación de los procedimientos incoados para la expropiación, sino también abandonarlos cuando el juicio está definitivamente concluído y la sentencia que fija la indemnización pasada en autoridad de cosa juzgada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 6 de 1930). J. A., t. 34, pág. 437.

89. Corresponde acceder al desistimiento de la expropiación que la Municipalidad funda en la falta de recursos para la prosecución de las obras. (Cám. Civ. 2ª de la Capital, octubre 6 de 1930). J. A., t. 34, pág. 437.

90. El tribunal no tiene que resolver sobre los perjuicios sufridos con motivo de una expropiación desistida, si el derecho al pago ha sido expresamente reconocido por la Municipalidad.(Cám. Civ. 2ª d la Capital, octubre 6 de 1930). J. A., t. 34, pág. 437.

91. La sentencia de 1ª Instancia que admite la demanda de expropiación, entablada por el propietario no crea un beneficio ni una situación de privilegio frente al desistimiento de la Municipalidad ya que esa sentencia no es definitiva, y aunque lo fuera, siempre procedería el desistimiento cuando al poder público no se le hubiera transmitido definitivamente el dominio. (Cám. Civ. 1ª de la Capital, junio 10 de 1931). J. A., 35, pág. 1225.

92. La Municipalidad puede desistir de la expropiación en juicio entablado por el propietario a quien se ha negado el permiso de edificación. (Cám. Civ. 1ª de la Capital, junio 10 de 1931). J. A., t. 35, pág. 1225.

93. El desistimiento por la Municipalidad en el juicio de expropiación entablado por el propietario no importa restricción alguna al dominio de éste, si la Municipalidad se allana a satisfacerle los perjuicios que haya sufrido por la iniciación y tramitación del juicio por las costas del mismo, y a otorgarle el permiso para edificar solicitado o por solicitarse. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 10 de 1931). J. A., t. 35, pág. 1225.

94. El propietario que no ha sido desposeído no tiene derecho a cobrar a la Municipalidad daños y perjuicios, porque se hayan iniciado los trámites de expropiación desistida más tarde por la Comuna. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 19 de 1931). J. A., t. 35, pág. 1373.

95. Es extemporáneo el desistimiento de la expropiación una vez consignado el precio de la misma. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 17 de 1931). J. A., t. 36, pág. 558.

96. Es privativo del representante del poder público decidir acerca de la suspensión de las expropiaciones, sin que el particular pueda considerarse agraviado y obligar al Estado a realizarla. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 21 de 1931). J. A., t. 36, pág. 573.

97. Puede aceptarse el desistimiento por la Municipalidad del juicio por expropiación dejando a salvo el derecho a los daños y perjuicios para el caso de que el actor se crea habilitado para hacerlo valer en la forma y por la vía legal que corresponda. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 29 de 1932). J. A., t. 37, pág. 1425.

98. Sobre expropiación es principio admitido en doctrina y aplicado por la jurisprudencia norteamericana, que salvo disposiciones legales contrarias, el Estado puede suspender el procedimiento iniciado y también abandonarlo, aun cuando el trámite esté concluído y firme la sentencia que fija la indemnización. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 19 de 1932). J. A., t. 37, pág. 114.

99. La expropiación perfeccionada por sentencia firme y por entrega del precio al expropiado, no puede desistirse por el expropiante con relación al inquilino que ha construído el edificio, cuyo derecho a la respectiva indemnización había quedado reconocido en la condenación cumplida respecto al expropiado principal. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 9 de 1932). J. A., t. 39, pág. 96.

100. Es inadmisible la pretensión de la Municipalidad de que el expropiado debió requerirla para que manifestase si desistía o no de la expropiación, antes de proceder a consignar judicialmente el inmueble expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 22 de 1932). J. A., t. 44, pág. 167.

101. No procede el desistimiento de la provincia expropiante si ésta ocupó la tierra y depositó una suma en concepto de indemnización, limitándose el expropiado a cuestionar el monto de la misma sin objetar la ocupación. (Corte Suprema, noviembre 25 de 1932). J. A., t. 40, pág. 32.

102. La Municipalidad puede desistir de la expropiación aunque se estuviese ejecutando la sentencia que la condenó a expropiar, si no había consignado el precio ni tomado posesión del inmueble. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 16 de 1932). J. A., t. 40, pág. 437.

103. El juicio de expropiación aún mediando sentencia firme no termina definitivamente —y por lo tanto es susceptible de desistimiento— mientras el poder público no tome posesión de la finca y el precio sea recibido por el expropiado o consignado judicialmente. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 16 de 1932). J. A., t. 40, pág. 438.

104. La Municipalidad tiene derecho a desistir de la expropación aun después de dictada sentencia definitiva en tanto no haya tomado la posesión definitiva del inmueble. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 5 de 1933). J. A., t. 42, pág. 188.

105. El desistimiento de la expropiación formulado por la Municipalidad y admitido por sentencia de un tribunal de justicia no puede reputarse un acto arbitrario violatorio del Art. 17 de la Constitución Nacional. (Corte Suprema Nacional, mayo 5 de 1933). J. A., t. 42, pág. 11.

106. No existe disposición de derecho federal que establezca que no puede desistirse de las expropiaciones, ni que el precio fijado en la sentencia de expropiación o con motivo de ella, pertenezca al propietario del bien, con anterioridad a la toma de posesión por el expropiante. (Corte Suprema, octubre 2 de 1933). J. A., t. 45, pág. 32.

107. La Municipalidad expropiante tiene derecho a desistir del juicio si la posesión del inmueble no ha salido de manos del propietario. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 16 de 1934). J. A., t. 45, pág. 623.

108. El desistimiento del juicio de expropiación significa la formal renuncia de la Municipalidad a seguir produciendo actos o mantener una actitud que implique restringir a la actora el libre y pleno uso de su dominio. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 16 de 1934). J. A., t. 45,pág. 623.

109. Son a cargo del poder público que desiste del juicio de expropiación todas las costas y costos que se han producido con las actuaciones judiciales; además, debe indemnizar cualquier otro perjuicio probado fehacientemente y que sea consecuencia directa y necesaria de su actitud. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 16 de 1934). J. A., t. 45, pág. 623.

110. El poder público puede desistir de la expropiación en cualquier estado del juicio y aunque desempeñe el rol de demandado. (Suprema Corte de San Juan, julio 13 de 1935). J. A., t. 51, pág. 355.

111. Si el gobierno expropiante tomó posesión judicial del inmueble previa consignación del precio e indemnización ofrecidos y no aceptados, es extemporáneo el desistimiento de la expropiación posteriormente formulado. (Suprema Corte de San Juan, julio 13 de 1935). J. A., t. 51, pág. 355.

112. Salvo disposición expresa en contrario, el Estado puede no solo suspender los procedimientos del juicio de expropiación, sino también abandonarlos cuando el juicio está concluído y la sentencia que fija la indemnización pasada en autoridad de cosa juzgada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 14 de 1936). J. A., t. 55, pág. 931.

113. Los Arts. 4º y 8º de la ley 189 (expropiación) permiten afirmar que mientras no se dicte sentencia definitiva y se abone el precio en ésta fijado, no ha de considerarse perfeccionada la expropiación, pudiendo el Estado renunciar a la misma, aunque se le haya concedido la entrega provisoria del bien, salvo el derecho del propietario para demandar los daños y perjuicios derivados del desistimiento. (Cám. Federal, Rosario, junio 16 de 1937). J. A., t. 58, pág. 780.

114. Dentro del régimen de la ley nacional Nº 189 de expropiación, debe entenderse que el gobierno expropiante puede desistir de la expropiación mientras no se haya dictado sentencia definitiva que establezca el precio del bien, o mientras no haya suma consignada y aceptada por el expropiado. (Corte Suprema, febrero 23 de 1938). J. A., t. 61, pág. 386.

Consultar también los fallos Nos.: 2, 25, 61, 65, 66, 73, 166 y 370.

EDIFICIO, CONSTRUCCION Y DEMOLICION

115. Si las partes convinieron en designar cada una de ellas un perito para justipreciar la fracción que debía ser expropiada, las nuevas construcciones hechas para cumplir disposiciones de carácter obligatorio general, no deben estimarse como un perjuicio a los efectos de la expropiación, salvo conformidad especial. Lo que atañe a ese concepto debe considerarse comprendido en el monto global del terreno y obras existentes. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 1º de 1923). J. A., t. 11, pág. 1225.

116. Si al actor no se le permite edificar parte de su terreno por estar afectado a la apertura de una vía pública proyectada y no se le da la línea, ni se adquiere el terreno destinado a la vía pública por no ser su apertura de urgente necesidad, la Municipalidad debe ser condenada a pagar el valor que fije el Juez a la fracción necesaria para la apertura de la calle. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., febrero 27 de 1924). J. A., 12, pág. 164.

117. No deben indemnizarse los daños y perjuicios que no fueren sino consecuencia mediata de la negativa de dar línea, y a expropiar, ni corresponde condenar al pago de intereses por no existir cantidad líquida ni haber sido solicitados. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 27 de 1924). J. A., t. 12, pág. 164.

118. No deben indemnizarse los proyectos de una posible edificación en el inmueble expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 15 de 1925). J. A., t. 16, pág. 175. (Idem noviembre 27 de 1925) J. A., t. 18, pág. 648.

119. Del hecho de que la Municipalidad haya negado permiso para edificar dentro de la zona afectada por la avenida autorizada por la ley 8855 no procede derivar una partida especial de perjuicios para aumentar el precio del inmueble, aunque la Municipalidad haya concedido idénticos permisos en la misma zona, si los propietarios se han mantenido en la posesión y dominio del inmueble con todas las facultades para usar y gozar de él. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 25 de 1926). t. 22, pág. 902.

120. Cuando con motivo de darse una línea de edificación queda una fracción de terreno fuera de ella, la Municipalidad expropia o compra el excedente de que queda privado el propietario. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 22 de 1926). J. A., t. 23, pág. 313.

121. No procede indemnizar al propietario el valor del edificio que hizo demoler para construir uno nuevo dentro de la línea nueva que le dió la Municipalidad. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 27 de 1927). J. A., t. 25, pág. 533.

122. Procede indemnizar al propietario el valor de una obra existente en el terreno expropiado, cuya demolición es una consecuencia directa de la apertura de la calle. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 24 de 1927). J. A., t. 26, pág. 582.

123. No procede hacer lugar al pago de los perjuicios que el propietario del bien objeto de la expropiación alega haber sufrido al negarle la Municipalidad el permiso de ampliación del edificio, si ha mantenido la posesión y dominio del mismo, pudiendo usar y gozar de él habitando o arrendándolo. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 31 de 1928). J. A., t. 28, pág. 157.

124. No procede indemnizar al propietario el valor del edificio existente cuya demolición había resuelto para proceder a la edificación en la nueva línea. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 21 de 1928). J. A., t. 28, pág. 834.

125. Si al pedir el dueño de un terreno la línea respectiva con motivo de una nueva edificación, la Municipalidad la señaló avanzando sobre el terreno de su propiedad una extensión destinada al ensanche de la calle, corresponde que por juicio sumario se determine el valor que la Municipalidad debe abonar en concepto de indemnización por la expropiación de hecho practicada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 8 de 1929). J. A., t. 29, pág. 470.

126. Para apreciar el valor indemnizable del edificio expropiado, debe considerarse que se trata de construcciones anticuadas, carentes del confort moderno, que sólo parcialmente están bien conservadas, y que han sufrido depreciación natural del tiempo durante cuarenta años. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 10 de 1929). J. A., t. 29, pág. 414.

127. Corresponde condenar a la Municipalidad de la Capital a expropiar la finca si niega a su propietario permiso de edificación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 26 de 1929). J. A., t. 29, pág. 441.

128. Para fijar el valor de la expropiación debe tenerse en cuenta las características de la edificación moderna, que prefiere mayor frente y menor fondo. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 28 de 1929). J. A., t. 30, pág. 123.

129. Corresponde indemnizar únicamente el valor del terreno que se expropia cuando el edificio a levantarse en la nueva línea municipal no importe una reedificación del existente sobre la línea prohibida, sino uno enteramente nuevo. (Cám. Civ. 1ª de la Cap, agosto 5 de 1929). J. A., t. 30, pág. 630.

130. No procede la indemnización por la ventajas posibles que hubiera podido obtener el propietario al edificar construcciones que habrían exigido el empleo de grandes capitales. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 13 de 1929). J. A., t. 31, pág. 148.

131. No corresponde admitir indemnización por todo el período anterior a la denegación del permiso de edificación por estar afectado el inmueble por la apertura de la avenida de norte a sur. Pero corresponde apreciar prudentemente la reducción de los alquileres, dado lo inseguro del término de la ocupación por las tramitaciones administrativas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1929). J. A., t. 31, pág. 176

132. Suspendida por la Municipalidad la construcción de un edificio en virtud de una ordenanza posterior relativa al ensanche de una calle, debe abonarse no solo el valor del terreno expropiado, sino también los perjuicios correspondientes a la privación de la renta que los propietarios hubieran podido obtener en el plazo previsto en el contrato primitivo. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 2 de 1929). J. A., t. 31, pág. 468.

133. No procede indemnizar valor del edificio si el propietario manifiesta en la demanda que mantiene el propósito de construir y ha presentado otros planos de acuerdo a la nueva línea. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 27 de 1929). J. A., t. 32, pág. 217.

134. El propietario a quien la Municipalidad ha negado permiso para edificar tiene derecho a exigir la expropiación de la finca. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., 23 de diciembre de 1929). J. A., t. 32, pág. 326.

135. La presunción por la que se consideran nulos los contratos que se celebran con respecto a fincas afectadas a la expropiación no impiden las modificaciones internas que pretendan efectuar los propietarios mientras la Comuna no expropie, máxime cuando se ha renunciado al mayor valor que las obras hubieran podido producir en la finca. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 17 de 1930). J. A., t. 32, pág. 655.

136. No procede fijar indemnización alguna fundada en la disminución de la renta de la finca expropiada, producida por la negativa de parte de la Municipalidad a otorgar el permiso solicitado para efectuar reformas en el frente del negocio a la calle que forma parte del edificio, si dicha calle se hallaba afectada a un ensanche, y el propietario pudo solicitar la expropiación correspondiente. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 24 de 1930). J. A., t. 32, pág. 658.

137. Aunque exista la presunción de que el permiso de edificación se haya solicitado a fin de provocar la expropiación, no corresponde asignarle el valor de materiales de demolición al edificio ubicado en el terreno expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 16 de 1930). J. A., t. 33, pág. 135.

138. En los casos de expropiación la Municipalidad está obligada a indemnizar al propietario el valor del edificio que contiene la fracción expropiada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 26 de 1930). J. A., t. 33, pág. 212.

139. La denegación de un permiso municipal para levantar construcciones en terrenos afectados por la apertura de calles importa una restricción al goce del derecho de propiedad que hace procedente la expropiación, a pesar de la oposición del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 21 de 1930). J. A., t. 33, pág. 202.

140. El solo hcho de haber negado administrativamente la Municipalidad el permiso de línea para construir un nuevo edificio por estar afectado el terreno al trazado de una avenida, implica restringir el dominio y obliga a expropiar el inmueble. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 20 de 1930). J. A., t. 33, pág. 497.

141. Procede la expropiación de una finca ubicada en la zona declarada por la Municipalidad de preferente expropiación, sin que sea necesario la previa denegación de un permiso de edificación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 5 de 1930). J. A., t. 34, pág. 71.

142. Si bien la expropiación es obligatoria cuando existe la ocupación efectiva de la propiedad privada, como también en el caso de negación de línea, ello no ocurre si no ha mediado ocupación efectiva de la propiedad y si la Municipalidad hace constar expresamente que acordará el permiso para edificar solicitado, o el que se solicitare en adelante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 6 de 1930). J. A., t. 34, pág. 437.

143. En los casos de expropiación debe fijarse como precio del edificio su valor real y efectivo y no el valor que le correspondería una vez demolido, por más que ese fuera el destino fatal del mismo con arreglo a los planos de reedificación que trazó "motu propio" el dueño de aquél. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 1º de 1930). J. A., t. 34, pág. 1241.

144. Para fijar el precio por expropiación de un terreno no procede tener en cuenta que la nueva reglamentación de construcciones puede hacerle perder en valor ni las rentas que podrían conseguirse con un buen edificio levatado en él. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 11 de 1931). J. A., t. 35, pág. 340.

145. No comprende la indemnización por expropiación: los honorarios y gastos de planos de edificación presentados a la Municipalidad acompañando el pedido de línea, si existió con anterioridad la ley que facultaba el ensanche de la calle. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 11 de 1931). J. A., t. 35, pág. 949.

146. No existe derecho a solicitar la expropiación si la Municipalidad en el ejercicio del poder de policía edilicia, deroga el decreto por el que denegaba el pedido de línea para edificar. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 21 de 1931). J. A., t. 36, pág. 573.

147. Corresponde indemnizar el valor total del edificio si su distribución hace inaceptable que aquella se establezca de acuerdo a la valuación de la parte que se ha de demoler, agregándose una partida para reconstrucción. (Cám. Civ. 1 de la Cap., agosto 21 de 1931). J. A., t. 36, pág. 594.

148. La nueva línea de edificación no puede fijarla el interesado por sí mismo, siendo necesaria la intervención y decisión municipal. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 4 de 1932). J. A., t. 40, pág. 94.

149. Tratándose de expropiación para ensanche de calle motivada por construcciones a erigirse sobre la nueva línea, no corresponde indemnizar las construcciones antiguas cuando según los planos presentados por el propietario y aprobados por la Muicipalidad los trabajos proyectados son una reedificación que impone demoler casi totalmente lo existente. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 9 de 1932). J. A., t. 40, pág. 163.

150. La Municipalidad está obligada a expropiar si negó la línea para edificar sobre la antigua, aún cuando exista ordenanza, disponiendo la suspensión de los efectos de la que sancionó el ensanche de la calle, debiendo fijarse equitativamente el valor de la tierra, teniendo en cuenta que se trata de expropiación parcial, que si bien no hace nacer el derecho a indemnización por quedar la nueva línea retirada del tránsito de peatones y vehículos hace sí, que pueda cobrarse el precio de la vereda en la extensión del ensanche y en su oportunidad el pago del pavimento. Los intereses corren desde la desposesión del terreno por parte de la expropiante. Proceden medidas para mejor proveer como consecuencia de las cuestiones planteadas, buscando aclaración a la situación de las partes, salvo el pago por pavimento. (Primera Instancia, febrero 16 de 1934). (Cám. Civ. 2ª junio 11 de 1934). G. F., t. 113, pág. 184.

151. Aún cuando suspendido los efectos de las ordenanzas sobre ensanche de calles, la Municipalidad está obligada al pago del terreno que incorpore a la vía pública, cercenando el del propietario al imponer administrativamente una línea de edificación. (Cám. Civ. octubre 29 de 1934). G. F., t. 115, pág. 212.

152. El propietario a quien la Municipalidad impuso por acto administrativo una línea de edificación que cercena su terreno, incorporando a la vía pública la fracción cercenada, no obstante haberse dictado una ordenanza suspendiendo los efectos de las anteriores que disponían el ensanche, rectificación y apertura de calles, tiene derecho a reclamar la indemnización correspondiente en concepto de expropiación indirecta o irreguiar. (Cám. Civ. 1ª Cap., octubre 29 de 1934). J. A., t. 48, pág. 147.

153. Son indemnizabies los perjuicios derivados de la necesidad de destruir una pared y construir otra en la nueva línea, cambiar de lugar las cañerías, de desagues, cámaras de cloacas, parte de la red eléctrica, modificar la fachada que está proyectada para dar a un patio interior y variar la situación de los baños y cocinas que no pueden quedar en el frente de la casa a consecuencia de la expropiación parcial. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 21 de 1934). J. A., t. 53, pág. 166.

154. No habiéndose negado el permiso municipal para edificar como se aseguró al demandar, no procede la expropiación. Las costas a cargo del actor vencido. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 8 de 1935). G. F., t. 117, pág. 140.

155. La jurisprudencia que reconoce expresamente el derecho a exigir la expropiación en zonas en que se ha declarado preferente y se ha negado permiso de edificación, no es aplicable a casos posteriores al decreto municipal de setiembre 19 de 1930, que dispuso, por falta de fondos municipales, la concesión de tales permisos sin más requisitos que la conformidad con el reglamento general de construcciones. (Cám. Civ. 2ª Cap., mayo 8 de 1935). J. A., t. 50, pág. 529.

156. No procede la demanda de expropiación fundada en la negativa de un permiso para hacer refacciones, si ha sido promovida cuando la solicitud respectiva aun no había sido resuelta por la Municipalidad, ni se había urgido el trámite por el interesado, máxime si después de haberse concedido el permiso y paralizadas las actuaciones casi 20 meses, se presenta un nuevo apoderado del actor ampliando la suma pedida en la demanda y sosteniendo que se solicitó infructuosamente dicho permiso. (Cám. Civ. 2ª Cap., mayo 8 de 1935). J. A., t. 50, pág. 529.

157. Procede la acción de expropiación indirecta seguida contra la Municipalidad por el propietario que edificó sobre la línea de ensanche, aún cuando exista una ordenanza municipal suspendiendo las expropiaciones y el ensanche de la calle en que está situado el inmueble, si las constancias del expediente administrativo por el que se tramitó el permiso de construcción revelan que la línea de edificación fué impuesta por la Municipalidad. (Cám. Civ. 1ª Cap., agosto 28 de 1935). J. A., t. 51, pág. 582.

158. La Municipalidad que habiendo dado nueva línea para edificar, desistió luego de la expropiación, está obligada a pagar los daños y perjuicios derivados de este hecho. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 17 de 1935). G. F., t. 119, pág. 52.

159. Si después de sancionada la ordenanza se suspendió los efectos de todas las que disponían ensanches, rectificación o apertura de calles, el propietario

solicitó permiso para edificar, abandonando espontáneamente la línea antigua del frente de su edificio, para sujetarla a la del ensanche, no puede imponer la Municipalidad demandada la expropiación aunque se halla autorizado la línea indicada por el propietario. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 11 de 1935). J.A., t. 52, pág. 832.

160. El propietario que solicitó permiso para edificar abandonando extemporáneamente la línea antigua para sujetarse a la del ensanche de la calle, con posterioridad a la ordenanza que suspendió las disposiciones vigentes para realizar aquél, no puede obligar a la Municipalidad a expropiar. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 11 de 1935). G. F., t. 121, pág. 232.

161. La expropiación debe limitarse a la parte afectada por la obra que la motiva. No es óbice a la aplicación del principio, la circunstancia de que el edificio restante deba ser modificado para darle una forma adecuada y corregir el inconveniente derivado de que ciertas dependencias interiores quedarían frente a la calle, inconveniente subsanable mediante indemnización. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 19 de 1936). J. A., t. 53, pág. 313.

162. El propietario tiene derecho a exigir el pago inmediato de la expropiación, no obstante de una negativa formal del Concejo Deliberante para que edificara, si ante el trámite dado a la solicitud, por no tratarse de una zona de expropiación preferente, debió desistir de su proyecto primitivo y dejar libre la parte susceptible de expropiación, con lo cual obtuvo el permiso de la Intendencia; pero el derecho a exigir el pago inmediato se refiere sólo a la parte expropiable que se encuentra incorporada a la calle pública, no a la fracción de la cual la Comuna todavía no ha obtenido beneficio. Si la fracción en estas últimas condiciones no se ha edificado, ha sido para no esperar la decisión del Concejo, como también para colocarse en la nueva línea y a fin de evitar trastornos futuros. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 19 de 1936). J. A., t. 53, pág. 323.

163. Aún cuando suspendidos los efectos de las ordenanzas sobre ensanche de calles, la Municipalidad está obligada al pago del terreno que incorporó a la vía pública, cercenando el del propietario al imponer administrativamente una línea de edificación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 27 de 1936). G. F., t. 123, pág. 154.

164. Tratándose de expropiaciones para ensanche de calles motivada por construcciones a erigirse sobre la nueva línea, no corresponde indemnizar las construcciones antiguas que han debido demolerse para realizar las nuevas que originaron la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 27 de 1936). J. A., t. 54, pág. 457.

165. En caso de expropiación por causa de nueva línea para edificar, no corresponde indemnización por las construcciones antiguas, y menos cuando a esa indemnización se renunció, renuncia que fué aceptada por la Municipalidad. Aún cuando el juicio se haya tramitado por la vía ordinaria, las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 27 de 1936). G. F., t. 123, pág. 123.

166. Denegado el permiso para refeccionar por afectación a ensanche de calle y desistido por la Municipalidad el juicio de expropiación después de sentenciado, debe ésta indemnizar los daños y perjuicios. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 6 de 1936). G. F., t. 124, pág. 175.

167. No procede la demanda que persigue contra la Municipalidad la expropiación de un inmueble afectado por la apertura de una calle si no existe ocupación efectiva de la propiedad por la demandada ni tampoco ésta ha negado permiso para edificar. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 14 de 1936). J. A., t. 55, pág. 931.

168. Aunque la Municipalidad no haya pronunciado una negativa expresa respecto al permiso para edificar en un inmueble afectado al ensanche de una calle, su omisión en pronunciarse no obstante transcurrido con exceso el tiempo razonable en que pueden resolverse esa clase de solicitudes, importa en realidad una denegatoria que traba al propietario en el ejercicio de sus facultades legales y hace procedente la demanda de expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 28 de 1936). J. A., t. 56, pág. 803.

169. La demora indefinida del poder público en pronunciarse sobre la petición para edificar en terreno afectado al ensanche de una calle y apertura de otra, importa una restricción al dominio que hace procedente la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 28 de 1936). G. F., t. 126, pág. 235.

170. Aún cuando el propietario voluntariamente levantara su nuevo edificio en la línea de ensanche, la Municipalidad está obligada al pago de la tierra dejada para la aplicación de la calle pública, si realizó diversos actos que importan la aceptación de la incorporación al dominio público, del terreno comprendido entre dicha línea y el límite anterior de la calzada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 30 de 1936). G. F., t. 126, pág. 87.

171. Aunque se encuentren suspendidas las expropiaciones autorizadas por la ley 8855, la Comuna debe expropiar la franja de terreno afectada a la apertura de la avenida norte a sur, si después de construirse el edificio dejándose el terreno correspondiente, la Municipalidad realizó actos de demonio sobre ese terreno al colocar frente a él el nombre de la avenida al dar numeración a las edificaciones que dan frente al mismo y cobrar también contribución de alumbrado público, como también al incluirlo con el nombre de Avenida 9 de Julio en los planos de la oficina de catastro municipal; máxime si las Obras Sanitarias de la Nación informa que el inmueble está empadronado con el nombre y los números de la nueva avenida y la Policía de la Capital entiende también que el tramo correspondiente a la avenida está librado al servicio público. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 10 de 1937). J. A., t. 58, pág. 808.

172. La Municipalidad está obligada al pago del terreno que incorporó a la vía pública al edificar el propietario de la tierra en la nueva línea trazada por causa del ensanche a efectuar de la calle. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 10 de 1937). G. F., t. 131, pág. 290.

173. La demora de trámite a una solicitud de construcción más del tiempo prudencial —en el caso más de seis meses— que puede el propietario creer en una negativa tácita, máxime cuando en la calle que se encuentra la finca estaba resuelto su ensanche, implica una restricción al dominio que hace factible la demanda para obligar a la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 20 de 1937). G. F., t. 130, pág. 55.

174. Para que el propietario pueda demandar la expropiación del inmueble afectado al ensanche de una calle, fundado en que la Comuna le niega permiso para edificar, no es absolutamente indispensable una negativa expresa. Una demora claramente injustificada equivale a una negativa y autoriza al Poder Judicial a interpretarla como tal para poner término a la lesión del derecho del propietario sometido a una restricción indeterminada de su dominio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 20 de 1937). J. A., t. 59, pág. 472.

175. La demora de seis meses y medio en acordar el permiso para edificar en un inmueble afectado a un ensanche de una calle a partir de la fecha en que el expediente se encontraba en condiciones de que el permiso fuera acordado, constituye un retardo que no es razonable y debe ser interpretado como una negativa a los efectos de la demanda de expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 20 de 1937). t. 59, pág. 472.

176. La demora de trámite a una solicitud de construcción más del tiempo prudencial que puede hacer al propietario creer en una negativa tácita, máxime cuando en la calle en que se encuentra la finca estaba resuelto su ensanche, implica una restricción al dominio que hace factible la demanda para obligar a la expropiación.

Para fijar el precio de la expropiación debe tenerse en cuenta que se trata de un bien situado en una zona de excepcional importancia, próximo a la estación Constitución, con un tráfico que se acrecienta constantemente.

Procede indemnizar el valor de los planos para la construcción a efectuarse en el inmueble expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 8 de 1937). G. F., t. 132, pág. 19.

177. Procede la demanda de expropiación dirigida contra la Municipalidad por el propietario del inmueble afectado al ensanche de una calle, fundado en que la Comuna le ha restringido sus derechos de dominio por haber demorado un año en diversos trámites del permiso para edificar, aunque en mucha parte las demoras deben atribuirse al constructor, si la Municipalidad no está exenta de culpa, por cuanto tratándose de solicitudes para edificar en terrenos afectados al ensanche de calles, o expropiaciones totales, respecto a las cuales debe aplicarse la ordenanza 6015, en lugar de perder tiempo en trámites previos que solo serían indispensables si la edificación fuera realmente a levantarse, debió remitir de inmediato al C. D. a fin de que

éste se pronunciara en el caso, trámite que recién se hizo 10 meses después de presentarse la solicitud. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 19 de 1937). J. A., t. 60, pág. 431.

178. El propietario que al solicitar el correspondiente certificado municipal de edificación se sometió a la nueva línea impuesta en vista del ensanche futuro de la calle, tiene derecho para demandar la expropiación de la superficie incorparada a la vía pública. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 22 de 1937). J. A., t. 60, pág. 534.

179. El propietario que obtuvo permiso de edificación, dejando una franja sin edificar destinada a la rectificación de la calle y siguiendo la línea que le fué indicada por la Municipalidad, tiene derecho a exigir la expropiación de esa franja, a pesar de la vigencia de la ordenanza 3045 que suspende los efectos de todas las ordenanzas que disponen el ensanche de calles. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 30 de 1937). J. A., t. 60, pág. 452.

180. Aunque el propietario haya edificado voluntariamente en la nueva línea durante la vigencia de la ordenanza 3045 que suspendió los efectos de todas las ordenanzas que disponen el ensanche de calles: procede la demanda de expropiación del terreno incorporado al dominio público, dado que el propietario, de acuerdo con las disposiciones en vigor, se ha visto obligado a dejar la ochava reglamentaria y a edificar dentro de la nueva línea, perdiendo la superficie de terreno cuya indemnización reclama, sin que la Municipalidad niegue que está incorporada al dominio público. En consecuencia, no pudiendo ser afectados al servicio público, los bienes de los particulares si no legalmente, mediante las formalidades esenciales y cumpliéndose previamente las garantías que establecen los Arts. 17, Constitución Nacional y 2511, Código Civil, la demanda por expropiación debe prosperar, máxime si la Comuna ha realizado actos que condujeron a incorporar al dominio público el terreno en cuestión. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 30 de 1937). J. A., t. 60, pág. 452.

181. La demora de más de seis meses para acordar el permiso para construir, autoriza a demandar la expropiación, la que debe ser total si lo que queda al propietario es inadecuado para edificar.

La incorporación a la calle de parte de un terreno privado obliga a expropiarlo, aún cuando no mediara reserva por parte del propietario, no pudiendo la expropiante pretender excudarse en ordenanzas y decretos suspendiendo el cumplimiento de leyes. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 30 de 1937). G. F., t. 133, pág. 7.

182. La Municipalidad está obligada al pago del terreno que incorporó a la vía pública, al edificar el propietario de la tierra, en la nueva línea trazada por causa del ensanche a efectuar de la calle. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 30 de 1937). G. F., t. 132, pág. 13.

183. Habiendo negado la Municipalidad permiso para edificar, procede condenarla a la expropiación del inmueble.

Cabe aceptar el precio fijado, por el perito tercero si el Tribunal lo halla razonable de acuerdo a precios de terrenos vecinos.

Aún no mediando desposesión, procede indemnizar el lucro cesante, si la prohibición de hacer obra le impidió al propietario contratar arriendos. Debe indemnizarse el gasto de planos de la obra que la Municipalidad se negó a autorizar. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 18 de 1938). G. F., t. 133, pág. 190.

184. Existiendo prohibición de edificar por parte de la Municipalidad, ésta está obligada a expropiar.

Al fijarse el precio de la indemnización, debe tenerse en cuenta la desvalorización del momento y no los precios que se pagaron por expropiación de fincas vecinas en otras épocas, así como la forma irregular del terreno y la vejez del edificio.

Procede condenar al pago de planos y proyectos de las obras que no se llegaron a realizar por la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 18 de 1938). G. F., t. 133, pág. 277.

185. No procede el desistimiento del expropiante después de firme la sentencia que hizo lugar a la expropiación, cuando aquél había negado al propietario permiso para edificar. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 27 de 1938). G. F., t. 135, pág. 44.

186. Debe tenerse en cuenta al fijar el precio del terreno a expropiarse, además de la situación, las desfavorables dimensiones del mismo y los precios pagados en idéntico paraje.

De acuerdo los peritos en el valor del edificio, debe él aceptarse. No probados los daños y perjuicios sufridos por la expropiación, deben desestimarse.

Al regularse los honorarios de los abogados y mandatarios, debe contemplarse el distinto interés que aquellos patrocinan y representan. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 11 de 1938). G. F., t. 136, pág. 43.

Consultar también los fallos Nos.: 2, 12, 16, 17, 26, 52, 53, 54, 56, 58, 59, 65, 92, 93, 187, 189, 212, 214, 218, 229, 251, 264, 267, 293, 328, 358, 367, 370, 434, 517, 564, 724, 742, 746, 754, 854, 945, 950, 956, 1003, 1067, 1069 y 1130.

EXPROPIACION INDIRECTA

187. La Municipalidad debe indemnizar la expropiación indirecta, derivada del ensanche a que se vió obligado el actor, de acuerdo a una ordenanza que regía en la época de la edificación y que imponía una nueva línea aun cuando posteriormente se haya derogado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 21 de 1933). J. A., t. 43, pág. 216.

188. Si la Municipalidad ha ocupado e incorporado a la calle pública los terrenos cuyo precio se reclama, el caso encuadra en la teoría de la expropiación indirecta, la cual se rige por los principios generales aplicables a la expropiación por causa de utilidad pública. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 2 de 1933). J. A., t. 45, pág. 154.

189. Atribuciones y responsabilidades de la Municipalidad en la expropiación indirecta motivada por el derecho de línea. Nota de Fernando Legón. J. A., t. 48, pág. 147.

190. La colocación de cañerías para agua corriente y el establecimiento de alumbrado público en la franja de terreno afectada a la apertura de la Avenida General Paz importan actos de desposesión que autorizan al dueño del terreno a exigir a la Municipalidad la expropiación, porque la ejecución de dichas obras equivale, a una expropiación indirecta. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 22 de 1935). J. A., t. 54, pág. 848.

EXPROPIACION PARCIAL

191. Si la utilidad general a que tiende la expropiación álcanza a beneficiar la parte del terreno no afectada por los trabajos, no hay derecho para reclamar otra cosa que el valor justo y real de la superficie expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 24 de 1917). J. A., t. 10, pág. 81.

192. Si la expropiación ocasiona ella misma y directamente un beneficio parcial al expropiado, tal beneficio debe necesariamente tenerse en cuenta para fijar el monto del perjuicio real sufrido. La concesión libremente de un recurso que debió serlo en relación, no es bastante para alterar la forma que corresponde a su pronunciante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 27 de 1917). J. A., t. 10, pág. 201.

193. El actor debe pagar al expropiado el perjuicio directo proveniente de la disminución de valores que sufrirá la porción no expropiada, perjuicio que no puede compensarse con los beneficios generales emergentes de las obras públicas proyectadas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 26 de 1918). J. A., t. 1, pág. 53.

194. Se debe tener en cuenta para fijar el valor de la cosa expropiada, los beneficios que reciba el propietario por la obra a efectuarse con relación a la parte que le resta. (Suprema Corte Nacional, mayo 13 de 1921). J. A., t. 6, pág. 382.

195. No puede tenerse en cuenta para fijar el precio, el mayor valor del resto del terreno producido por la expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 11 de 1923). J. A., t. 11, pág. 122.

196. No se debe perjuicio por fraccionamiento, si el terreno restante del área expropiada constituye una fracción completamente independiente. (Cám. Fed. agosto 20 de 1924). J. A., t. 13, pág. 685.

197. El fisco debe indemnizar a más del valor del bien expropiado, el perjuicio resultante de la depreciación sufrida por la fracción no expropiada. (Cám. Civ. 2ª de La Plata, diciembre 31 de 1924). J. A., t. 14, pág. 1322.

198. El expropiado tiene derecho a ser indemnizado en razón de la depreciación por fraccionamiento y explotación, aunque en autos no haya elementos probatorios de los perjuicios sufridos, si el monto de éstos puede ser fijado con los antecedentes que ofrecen las constancias de autos, y cuando resulta de una manera general la calidad, naturaleza y extensión. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 24 de 1925). J. A., t. 17, pág. 118.

199. Corresponde aceptar el precio fijado por los peritos dada la uniformidad de opinión, sin considerar la disminución del valor unitario a medida que se aleja de la calzada en virtud de las dimensiones del terreno. No pueden ser materia de indemnización sino los perjuicios que son consecuencia forzosa de la expropiación, entre los que no pueden encuadrarse los intereses que se hacen nacer desde la negativa de otorgar línea para la edificación. La expropiante debe pagar las costas por ser la indemnización superior a la oferta hecha. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 27 de 1925). J. A., t. 59, pág. 307.

200. Si la expropiación ha cercenado una fracción del terreno en la parte de mayor valor, o sea en su frente, y la estimación pericial del valor total de lo expropiado responde equitativamente al criterio que informa el Art. 16 de la ley 189, corresponde condenar a la Municipalidad demandada al pago de la suma fijada de acuerdo con las conclusiones del informe pericial. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 20 de 1926). J. A., t. 19, pág. 770.

201. En las expropiaciones efectuadas a pedido de la Municipalidad para el ensanche de calles corresponde tener en cuenta si la nueva línea favorece al propietario para excluir toda cantidad que responda a otra indemnización, que no sea el valor en sí del inmueble. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 11 de 1926). J. A., t. 20, pág. 171.

202. Si el lote expropiado no pierde su frente a la avenida en que estaba trazado aunque puede perder su inmediato acceso a la misma, habiéndolo valorizado al quitársele extensión en su fondo, se cubre equitativamente el perjuicio con el 20 por ciento sobre el precio atribuído al terreno expropiado, tomada en consideración las posibles ventajas que pueden venirle al propietario de las obras públicas a efectuarse en la parte expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 21 de 1926). J. A., t. 21, pág. 161.

203. Para fijarse el precio a pagar por la expropiación debe tenerse presente que la afectación es en línea paralela con la del frente, por donde no se quita al terreno sino parte del fondo dándole frente a ua avenida dos veces más ancha que la calle actual y quedando un remanente de terreno perfectamente disponible y edificable con el doble valor de su menor fondo y su frente a una avenida. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 22 de 1926). J. A., t. 65, pág. 444.

204. Para hacer la estimación de los perjuicios derivados de la depreciación por fraccionamiento del inmueble, no puede olvidarse que el valor fijado al metro cuadrado deriva especialmente de la situación que se crea a la propiedad por el ensanche de la calle. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 4 de 1927). J. A., t. 24, pág. 425.

205. No corresponde abonar bonificación alguna al propietario expropiado, sobre el precio fijado por los peritos concordantes con el pagado en zonas similares, si ya el propietario se beneficia con el ensanche de la calle a que su terreno da frente (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 5 de 1927). J. A., t. 24, pág. 505.

206. Indemnización de los perjuicios derivados del fraccionamiento y de la depreciación del bien parcialmente expropiado. Nota 24. J. A., t. 24, pág. 425.

207. Si la expropiación de una franja del inmueble no le impidió al propietario seguir cobrando por el resto del local que continuaba alquilando, no puede pretender gozar de la renta aquella al no tenerla en posesión, aun cuando pueda ser procedente reclamar del expropiante el pago de intereses desde el día que se le dió posesión de la parcela expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 4 de 1927). J. A., t. 24, pág. 426.

208. Para establecer el precio definitivo de la expropiación ha de considerarse la época, ubicación y las dimensiones, como la uniformidad del dictámen pericial, no procediendo otra indemnización que la del perjuicio cierto y consumado, que no puede ser el de la disminución del terreno, cuando el que queda al expropiado es de dimensiones regulares. (Cám. Civ. 1ª d la Cap., junio 3 de 1927). J. A., t. 68, pág. 270.

209. No debe tenerse en cuenta para apreciar la indemnización por la fracción de terreno expropiada para el ensanche de una calle, la disminución del fondo del sobrante de dicha expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 8 de 1927). J. A., t. 25, pág. 174.

210. Debe tenerse en cuenta para fijar la indemnización al expropiar, para el ensanche de una calle, una fracción de una finca en esquina, la circunstancia de que la expropiación le disminuya el frente sobre la otra calle. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 27 de 1927). J. A., t. 25, jág. 533.

211. Procede tener en cuenta al apreciar la indemnización que corresponde por la expropiación de la fracción de un inmueble para el ensanche de una calle la compensación que se produzca por la valorización derivada de la avenida que la expropiación crea. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 16 de 1927). J. A., t. 26, pág. 1053.

212. No pueden indemnizarse perjuicios derivados de lo inadecuado de la superficie restante para una edificación conveniente o por la pérdida de perspectiva, sino se acreditan aquellos y la perspectiva es mayor por quedar el terreno frente a dos avenidas como consecuencia de la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 10 de 1928). J. A., t. 27, pág. 48.

213. Establecido de conformidad por los peritos de las partes el precio de la tierra a expropiar, es ese el que debe mandarse pagar, con sus intereses desde el día en que el propitario aceptó la nueva línea de edificación. (Cám. Civ. 2ª agosto 1º de 1928). J. A., t. 78, pág. 147.

214. El precio de la tierra debe fijarse teniendo en cuenta las condiciones anteriores y posteriores a la expropiación de la parcela que queda en poder del propietario, pues no siempre la disminución del fondo es una ventaja que la valorice. No procede liquidar intereses desde la fecha en que se dió la nueva línea de edificación, si el propietario siguió usufructuando la parte de tierra que motiva la expropiación. Debe llamarse la atención de los peritos que olvidan sus deberes al transformarse en voceros de las partes en vez de ser los asesores verídicos del Juez. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 29 de 1928). J. A., t. 77, pág. 210.

215. Si antes de la expropiación el propietario había cedido gratuitamente a la Municipalidad expropiante varias fracciones del inmueble con destino a calles, no debe computarse la superficie ocupada por éstas, al determinar la indemnización que se debe abonar al propietario, pero debe tenerse en cuenta la existencia de esas calles como factor de valorización efectiva de lo expropiado, ya que ésta se produjo como consecuencia de la cesión gratuita y no de la obra pública a ejecutarse. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 31 de 1928). J. A., t. 28, pág. 640.

216. No resultando del informe pericial ni pudiendo inferirse de la extensión superficial de la tierra, que la deducción de ésta por causa de expropiación ocasione perjuicio alguno computable además de el del precio, a este debe limitarse la indemnización, pues tampoco cabe con respecto a lo edificado cuya demolición ha resuelto el propietario. Los intereses deben computarse desde la fecha en la que la tierra expropiada fué incorporada a la vía pública. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 21 de 1928). J. A., t. 77, pág. 233.

217. No se produce perjuicio indemnizable con motivo de la expropiación, aunque a consecuencia de la misma queden reducidas las dimensiones del fondo, si el terreno que queda es perfectamente regular y adecuado para la nueva edificación efectuada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 15 de 1929). J. A., t. 29, pág. 422.

218. Tratándose de la expropiación de una pequeña franja de terreno, que lo deja con un fondo apto para una buena construcción, como lo evidencia la ya levantada, el precio debe fijarse teniendo esto en cuenta como el frente que tendrá a una calle más ancha. No procede indemnizar el hecho de quedar el nuevo edificio en una línea entrada con respecto a los linderos. Los intereses corren desde la fecha de la efectiva desposesión. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 31 de 1929). J. A., t. 81, pág. 319.

219. Procede la expropiación parcial del inmueble como lo pide el propietario, aceptándose como precio de expropiación que involucra los daños y perjuicios

resultantes de la misma el fijado por peritos nombrados por las partes, debiendo correr intereses desde la toma de posesión hasta el pago de la indemnización. Costas a la actora de acuerdo al Art. 18 de la ley 189 y resultar la suma que se condena a pagar, superior a la oferta que aquélla formuló. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 4 de 1929). J. A., t. 83, pág. 37.

220. La expropiación por ensanche de una calle debe circunscribirse a la faja de terreno indispensable para la obra de utilidad pública, cuando la parte restante es una fracción apreciable. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 23 de 1929). J. A., t. 30. pág. 674.

221. El precio del terreno expropiado debe fijarse a tanto por unidad, considerando el área total del terreno sin hacer distingo sobre la parte que da frente a una calle menos importante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 25 de 1929). J. A., t. 31, pág. 236.

222. No procede recargar en un 20 por ciento la indemnización por expropiación pública, fundándose en que el terreno reducido ha sufrido una disminución de su valor intrínsecamente utilitario. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 25 de 1929). J. A., t. 31, pág. 263.

223. Para fijar la indemnización por expropiación pública debe tomarse en cuenta el perjuicio que importa el cercenamiento del terreno restante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 30 de 1929). J. A., t. 31, pág. 268.

224. Si la expropiación se limita a una parte del fondo del lote, el precio debe ser fijado no con relación al metro cuadrado del terreno mismo, sino de la fracción que se le cercena. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 4 de 1929). J. A., t. 32, pág. 149.

225. Si la faja de terreno expropiada para ensanche de una calle no deja en condiciones irregulares o causa perjuicios irreparables al resto de la finca, debe considerarse que la disminución del fondo, por sí extenso constituye un elemento de valorización y por tanto no corresponde la expropiación total de la propiedad. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 4 de 1929). J. A., t. 32, pág. 267.

226. Si por motivo de la expropiación para ensanche, el fondo se ha reducido en forma que no permite el aprovechamiento anterior del terreno, y aunque lo que resta quede frente a la nueva línea, debe fijarse el precio de indemnización de acuerdo al valor medio de todo el lote. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 27 de 1929). J. A., t. 32, pág. 217.

227. El valor de la franja expropiada en el frente de una propiedad de extenso fondo debe apreciarse como el de este último. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 18 de 1930). J. A., t. 32, pág. 805.

228. Cuando la expropiación tiene por causa el ensanche de calles o avenidas, la Municipalidad debe indemnizar los gastos determinados por la nueva línea, como la construcción de frentes y veredas, siempre que el propietario hubiera cumplido antes de la expropiación con todas las ordenanzas municipales a este respecto. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 26 de 1930). J. A., t. 33, pág. 212.

229. La apreciación judicial del precio de la tierra expropiada debe hacerse considerando que el sobrante se beneficia con las dimensiones que quedan, apropiadas para realizar una edificación moderna y la valorización consiguiente por razón de la importante avenida, como también guardando armonía con los precios fijados para otras expropiaciones vecinas o próximas. Los intereses corren desde la efectiva desposesión de la tierra expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 4 de 1931). J. A., t. 97, pág. 92.

230. Procede fijar el precio de la tierra a expropiar teniendo en cuenta que no se expropia sino la faja necesaria al ensanche de la calle. Los intereses deben liquidarse de acuerdo a lo convenido por las partes. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 15 de 1930). J. A., t. 92. pág. 280.

231. El precio a pagar por la tierra a expropiarse debe fijarse equitativamente, teniendo en cuenta que siendo la expropiación parcial, valoriza lo que queda en poder del expropiado. Las costas del juicio son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 11 de 1931). J. A., t. 95, pág. 203.

232. Vendido el terreno dentro de los límites de la nueva línea trazada por el ensanche de una calle, los antiguos propietarios tienen derecho a la expropiación de la faja de tierra ocupada por la calle y que no estaba incluida en la venta. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 19 de 1931). J. A., t. 35, pág. 1266.

233. Al fijarse el valor de la expropiación debe tenerse en cuenta como perjuicio indemnizable derivado de la subdivisión de la finca en varias fracciones, la incomodidad de su atención y el mayor costo de su administración. (Cámara Federal de la Capital, julio 6 de 1931). J. A., t. 36, pág. 37.

234. Debe incluirse en la indemnización por expropiación el monto de los gastos que ocasione la liberación del gravamen que reconoce la parte correspondiente al terreno expropiado. (Cámara Federal de la Capital, julio 6 de 1931). J. A., t. 36, pág. 37.

235. Corresponde indemnizar al expropiado por la desvalorización que significa la división del terreno en dos fracciones, máxime si una de ellas queda aislada, sin acceso a la vía pública, y si tal división afecta al plano y construcción de parrales ya en ejecución. (Cámara Federal de la Capital, julio 22 de 1931). J. A., t. 36, pág. 56.

236. Procede fijar equitativamente y de acuerdo a los precedentes existentes, el precio que debe pagarse por la tierra que se expropia, teniendo en cuenta que ella es parcial y que queda en poder del propietario un terreno de dimensiones ideales con frente a una gran avenida, con valor distinto al que pudiera tener sobre la calle actual, el edificio que se levanta. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 12 de 1932). J. A., t. 97, pág. 4.

237. Si la expropiación para ensanche de una calle afecta solo una pequeña franja de un terreno, quedando el resto con dimensiones aptas para una edificación moderna, el valor de lo expropiado debe fijarse como si se tratara de la porción del fondo del terreno. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 13 de 1932). J. A., t. 37, pág. 1401.

238. La expropiación debe concretarse a la parte que está afectada a la obra pública aunque quede al propietario una fracción, inútil, pues al fijarse el precio de la expropiación debe tenerse en cuenta no solo el valor del terreno, edificación y plantaciones, sino también la depreciación por fraccionamiento. (Cám. Fed. de la Cap., agosto 8 de 1932). J. A., t. 39, pág. 34.

239. A los efectos de fijar el monto de la indemnización que corresponde al expropiado, debe tenerse en cuenta que la disminución de fondo del inmueble beneficia la parte no expropiada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 30 de 1932). J. A., t. 30, pág. 503.

240. No procede tener en cuenta los perjuicios derivados del "encajonamiento" en que queda la propiedad afectada, por no haberse expropiado los inmuebles linderos, si no se trata de casa para comercio ni situada en barrio comercial. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 30 de 1932). J. A., t. 39, pág. 503.

241. Negándose el propietario a aceptar la expropiación total de sus propiedades afectadas al ensanche de la calle, debe ella limitarse a la superficie necesaria para el ensanche. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 19 de 1932). J. A., t. 40, pág. 543.

242. Establecido por el perito tercero que el terreno disminuído parcialmente ha quedado en buenas condiciones para una edificación futura sin irrogar perjuicios que aminoren su valor, el precio debe fijarse de acuerdo a esa misma opinión ya que resulta equitativo. Los intereses corren desde la desposesión del terreno expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 24 de 1933). J. A., t. 104, pág. 57.

243. Si de la ejecución de la obra que hace necesaria la expropiación parcial resulta un aumento de valor inmediato de la porción mayor no expropiada, esa valorización debe tomarse en cuenta para la determinación del importe de la indemnización. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 5 de 1933). J. A., t. 42, pág. 1034.

244. Para fijar el precio de la expropiación parcial de una propiedad rural procede considerar los siguientes elementos de juicio: a) Proporción entre la parte expropiada y el resto del campo. Si la primera no corta en forma irregular al segundo y no acreditándose que por la segregación se origine algún inconveniente, corresponde para la indemnización circunscribirse a fijar valor a la parte expropiada. b) La proxi-

nidad a centros principales de consumo y las facilidades para el embarque de la producción por estaciones ferroviarias próximas y por carreteras que facilitan el acceso a las mismas. c) Nada hay más seguro y expresivo del valor de una cosa que el que denuncia su cotización en operaciones análogas y sucesivas. d) El arrendamiento que se paga por tierras en la región. e) La valorización proveniente del riego de que goza la propiedad, estimándola de acuerdo a las peculiaridades de la región y de la finca afectada; y f) La desvalorización de los bienes raíces en la época en que tiene lugar la expropiación. (Corte Suprema, noviembre 20 de 1933). J. A., t. 44, pág. 12.

245. Si es cierto que la jurisprudencia para fijar la indemnización ha tenido en cuenta el mayor valor que pueden adquirir las fracciones restantes en virtud de la obra pública, esto no quiere decir que haya impuesto al expropiado el gravámen de un beneficio hipotético en forma de contribución al mayor valor, invadiendo atribuciones de otros poderes, por lo cual es un factor que sin ser determinante, debe considerar el tribunal al fijar el precio de la finca expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 29 de 1933). J. A., t. 44, pág. 200.

246. Debe tenerse en cuenta para fijar equitativamente el precio de la expropiación, que ella es parcial que la ochava embellecerá el edificio, y que se destacarán más la entrada y vidrieras adyacentes, debido a la mayor amplitud de la vereda, sin olvidar la evidente declinación de los valores inmobiliarios por razón de la crisis. Las costas son a cargo del expropiante (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 13 de 1934). J. A., t. 110, pág. 272.

247. La circunstancia de tratarse de una expropiación parcial que contribuye a embellecer y valorizar el edificio construido en la porción no expropiada, debe tenerse en cuenta, al fijar el precio que debe pagar el expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 13 de 1934). J. A., t. 46, pág. 148.

248. Para determinar la justa indemnización, en caso de expropiación parcial de un terreno, debe tenerse en cuenta el beneficio qu habrá de significar para el actor, el hecho de que el resto del inmueble quede con frente a una gran avenida proyectada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 21 de 1934). J. A., t. 46, pág. 669.

249. En caso de expropiación parcial para ensanche de una calle, procede dejar a salvo el derecho del propietario del terreno expropiado para reclamar oportunamente del expropiante el precio del pavimento que habrá de construirse en la porción del terreno incorporado a la vía pública. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 11 de 1934). J. A., t. 46, pág. 1034.

250. El propietario del terreno expropiado parcialmente para ensanche de una calle tiene derecho al cobro del precio de la construcción de la vereda en la extensión que habrá de ser ensanchada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 11 de 1934). J. A., t. 46, pág. 1034.

251. La circunstancia de que el edificio proyectado quede algo retirado de la vía de tránsito de peatones y vehículos, en el caso de construcción sobre la línea de ensanche de la calle, no autoriza al expropiado parcialmente a reclamar indemnización especial por aquel concepto. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 11 de 1934). J. A., t. 46, pág. 1033.

252. Para fijar el precio de la expropiación no corresponde descontar el importe de la valorización que el propietario pueda obtener en la fracción de terreno que conserva a consecuencia de la obra pública que se realiza. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 21 de 1934). J. A., t. 53, pág. 166.

253. Así como el expropiado no puede pretender que la valorización determinada por la obra pública, se tenga en cuenta para aumentar la indemnización, tampoco le es dado sostener al expropiante que el mayor valor de la fracción que queda en poder del particular influya para disminuirla. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 9 de 1935). J. A., t. 51, pág. 928.

254. Para fijar el valor de la unidad métrica del terreno expropiado parcialmente, debe tenerse en cuenta su situación en una esquina y la desvalorización que por su forma irregular sufrirá la parte del terreno que le queda al expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Capital, setiembre 10 de 1935). J. A., t. 51, pág. 844.

255. La expropiación debe ser parcial y limitarse a la parte necesaria para la obra pública. (Cám. Civ. 1ª, febrero 19 de 1936). G. F., t. 121, pág. 219.

256. La Municipalidad está obligada al pago de la franja de terreno que aprovecha como calle pública, y que quedó como consecuencia de haber el propietario edificado siguiendo la misma, no teniendo aquella obligación con respecto a la parte del fondo no edificada por estar afectada a la Avenida Norte a Sud, pero de la que el propietario no se ha desprendido. (Cám. Civ. 1ª, Febrero 19 de 1936). G. F., t. 121, pág. 332.

257. En los casos de expropiación parcial, no rige la prohibición del art. 16 de la Ley 189 referente a ventajas y ganancias hipotéticas derivadas de la obra pública que la motivan. (Cám. Civ. 1ª, mayo 7 de 1936). G. F., t. 123, pág. 21.

258. El precio de la expropiación debe fijarse equitativamente y de acuerdo al establecido con idéntico fin para tierras de la misma zona, no procediendo suma adicional como indemnización, desde que la expropiación parcial beneficia al expropiado que da a un inmueble vecino del mismo propietario un amplio frente sobre la nueva avenida.

El marido que actúa como representante legal de su esposa en el juicio de expropiación, no tiene derecho a honorarios como procurador. (Cám. Civ. 2ª, setiembre 28 de 1936). G. F., t. 126, pág. 124.

259. El principio de la expropiación parcial cede cuando la tierra que queda al expropiado es inconveniente para su racional aprovechamiento constructivo y así debe ella decretarse total a un precio equitativo y razonable para todo el inmueble, con intereses desde el día en que el expropiante tomó posesión de la tierra, con costas a su cargo (Cám. Civ. 1ª, diciembre 22 de 1936). G. F., t. 126, pág. 74.

260. El precio de lo expropiado debe fijarse teniendo en cuenta la ubicación de la totalidad del terreno y que se trata de expropiación parcial.

No procede indemnización por la desvalorización de alquileres fundada en que la línea de la nueva finca se encuentra entrada en unos metros con respecto a los edificios vecinos, pues la franja es angosta y la situación temporaria.

Los intereses corren desde que la franja de tierra expropiada se incorporó a la vía pública y esto no se realizó hasta que el edificio qudó totalmente concluido y dicha franja dejó de utilizarse en la construcción. (Cám. Civ. 1ª, marzo 16 de 1937). G. F., t. 127, pág. 181.

261. Si el terreno sobrante, deducida la fracción expropiada, es susceptible de aprovechamiento, el propietario carece de derecho para exigir la expropiación total. (Cám. Civ. 2ª, marzo 17 de 1937). G. F., t. 127, pág. 273.

262. A los efectos de la determinación del valor del terreno debe éste ser considerado de "frente" y no de "fondo", pues la circunstancia de que la fracción restante quede siempre sobre la calle, es una consecuencia lógica del ensanche, que no puede modificar la naturaleza real de los hechos, ni permite considerar a la fracción expropiada como un martillo de fondo en relación a las líneas laterales del terreno. (Cám. Civ. 2ª, junio 18 de 1937). G. F., t. 129, pág. 112.

263. El precio de la expropiación debe fijarse teniendo en cuenta que ella es parcial y que el terreno que le queda al propietario es útil para toda clase de construcciones modernas y que se trata de esquina, no procediendo indemnización por diferencias de arrendamiento, no probadas. Aún cuando se trata de expropiación parcial, habiendo el expropiante demolido el edificio integro, es el precio total de éste el que debe pagar con intereses desde la desposesión, los que compensan la pérdida de las rentas durante ese tiempo. (Cám. Civ. 2ª, junio 21 de 1937). G. F., t. 129, pág. 221.

264. El precio de la expropiación debe hacerse teniendo en cuenta que ella es parcial, las dimensiones del terreno y el fijado para el mismo objeto en las inmediaciones, debiendo además pagarse el valor del edificio totalmente demolido.

No procede indemnización por causa de pérdida de arrendamientos debida a la inminencia de la expropiación, si la prueba al respecto no es satisfactoria ni resulta, cronológicamente considerados los hechos producidos.

No procede indemnización por causa de la ocupación total de la tierra con motivo de la demolición, porque ella está compensada con los intereses que se mandan pagar y el expropiado puede requerir la entrega del sobrante. Las costas a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 28 de 1937). G. F., t. 129, pág. 189.

265. Procede la expropiación parcial cuando como en el caso del sobrante es aprovechable y así debe fijarse equitativamente el precio de la parte expropiada de

acuerdo a los precios pagados en las inmediaciones de la misma calle. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 21 de 1937). G. F., t. 131, pág. 183.

266. El precio de la tierra a expropiarse, debe fijarse teniendo en cuenta que la expropiación es parcial, y los precios ya asignados a propiedades próximas.

Debe indemnizarse totalmente el valor de lo edificado, si la demolición de la parte existente en la faja expropiada, inutiliza e imposibilita la refección de lo restante, debiendo asimismo indemnizarse la desposesión total de la tierra en cuanto privó de rentas al propietario durante el tiempo que el inmueble estuvo totalmente en poder del expropiante. Procede asimismo indemnizar el costo de la vereda y pavimentación a construir.

No probado perjuicio por la rescisión de arrendamientos no procede indemnización. Los intereses corren desde la desposesión, siendo las costas a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 22 de 1937). G. F., t. 131, pág. 32.

267. Procede la expropiación de la parte de tierra tomada para ensanche, teniendo en cuenta las buenas dimensiones que le quedan a la que permanece en el dominio del propietario, debiendo fijarse el precio equitativamente a juicio del Tribunal, ya que las pericias son simplemente ilustrativas.

No procede indemnización por la demolición de las construcciones, ya que estas por sus deficientes condiciones debían ser demolidas por orden municipal. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 5 de 1937). G. F., t. 133, pág. 40.

268. El precio de la expropiación debe fijarse teniendo en cuenta que se trata de una expropiación parcial, y los precios asignados a terrenos próximos. La indemnización de la renta de la parte no expropiada procede, mientras el expropiante mantuvo en su poder esa porción de tierra. (Cám. Civ. 1ª de la Cap, octubre 21 de 1937). G. F., t. 133, pág. 181.

269. Tratándose de expropiación parcial en la que el expropiante a más de la fracción expropiada, debe pagar el precio total del edificio con intereses por todos esos valores al día de la desposesión, esos intereses compensan la pérdida de rentas.

No procede indemnización por el fraccionamiento cuando al propietario le queda una extensión perfectamente regular y adecuada para nueva y normal edificación.

No procede el pago de los planos proyectados antes de la expropiación ni la reconstrucción del nuevo edificio desde que se pagó el existente. Procede indemnizar el precio de la vereda y pavimento, así como la disminución de impuestos. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 27 de 1937). G. F., t. 131, pág. 333.

270. El precio de la expropiación debe fijarse teniendo presente los asignados a fincas próximas, diferenciando la expropiación parcial de la íntegra y sin olvidar la regularidad del terreno en uno y otro caso, como el posible aprovechamiento para el primer caso. Procede indemnizar equitativamente los gastos de mudanza del negocio del expropiado, pero no la disminución de utilidades que no estaría probado haya sido por causa exclusiva de aquel hecho. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 17 de 1937). G. F., t. 131, pág. 253.

271. La expropiación puede ser parcial y limitarse a la parte necesaria para la obra pública. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 19 de 1937). G. F., t. 132, pág. 26.

272. En la expropiación parcial de un inmueble para el ensanche de una calle corresponde indemnizar la desvalorización del terreno sobrante, si anteriormente era regular y apropiado para cualquier construcción (9 x 26) y sólo ha quedado una superficie que si bien es edificable (9 x 10), tiene menos posibilidades de aprovechamiento. Máxime teniendo en cuenta que el Reglamento de construcciones limita aún más la superficie aumentando el precio de la construcción y dificultando la distribución de los locales. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 30 de 1937). J. A., t. 60, pág. 454.

273. En la expropiación parcial de un inmueble para el ensanche de una calle, el propietario no puede reclamar suma alguna para la construcción del edificio, si el mismo fué expropiado en su totalidad. (Cám. Civ. 1ª de la Cap. J. A., t. 60, pág. 454.

274. Expropiado parcialmente el inmueble para el ensanche de una calle, el expropiante debe indemnizar el valor de la edificación que correspondía al terreno no expropiado y que fué demolida, si del informe pericial resulta que no era aprovechable. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 30 de 1937). J. A., t. 60, pág. 454.

275. Expropiado parcialmente el inmueble para ensanche de una calle, el expropiante debe indemnizar al propietario el importe de lo gastado en refecciones o construcciones en el resto del local, porque la expropiación ha dado motivo forzosamente a que dichas obras se realizaran. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 30 de 1937). J. A., t. 60, pág. 455.

276. El importe de la reconstrucción del edificio existente en el inmueble expropiado parcialmente debe considerarse implícitamente comprendido en la demanda, desde que el expropiante está obligado legalmente a reparar todos los daños que la expropiación ha causado. (Cám. Civ. 1 de la Cap., noviembre 30 de 1937). J. A., t. 60, pág. 455.

277. Tratándose de una expropiación parcial motivada por el ensanche de la calle Corrientes, el mayor valor que comporta la obra pública debe tenerse en cuenta al fijar el valor del terreno expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 23 de 1937). J. A., t. 61, pág. 198.

278. Al fijar el precio del terreno a expropiarse, cabe tener en cuenta que se trata de expropiación parcial y que el resto que le queda al propietario se beneficia.

La indemnización por la expropiación del subsuelo que se fije en el juicio respectivo en trámite está excluida de la valuación del terreno y no debe ser descontada de la que se establezca por expropiación de la superficie.

Procede indemnizar por el valor de la reconstrucción a que la expropiación obligó. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 1º de 1938). G. F., t. 136, pág. 314.

279. No cabe equiparar el precio pagado por expropiación total del terreno, la expropiación parcial que beneficia al dueño, dadas las medidas del mismo y la mejora de la calle ensanchada.

No procede indemnización por la renta que se dejó de percibir a causa del desapropio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 14 de 1938). G. F., t. 136, pág. 14.

280. Negándose la propietaria a que se le expropie totalmente el inmueble, procede autorizar la expropiación solo de la parte afectada a las obras de ensanche.

No terminadas las obras que se dice beneficiarán a la expropiada dando mayor valor a la parte restante, no procede tenerlo en cuenta.

Solo corresponden intereses desde que la Municipalidad tomó posesión del inmueble hasta que devolvió al propietario la parte no expropiada sobre la diferencia entre lo consignado y lo que se manda pagar. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 30 de 1938). G. F., t. 136, pág. 113.

281. El precio de la tierra a expropiarse debe fijarse teniendo en cuenta que la expropiación es parcial y que queda al expropiado un lote apto para edificar, como así también lo pagado a un lindero y por propiedades cercanas.

Demolido totalmente el edificio, éste debe también totalmente indemnizarse. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 12 de 1938). G. F., t. 137, pág. 278.

Consultar también los fallos números: 24, 39, 42, 67, 116, 125, 147, 150, 152, 153, 161, 162, 164, 167, 168, 171, 178, 179, 180, 181, 282, 286, 289, 290, 367, 435, 477, 494, 517, 634, 638, 651, 786, 872, 988, 989, 1.000, 1.069, 1.126.

EXPROPIACION TOTAL

282. Si descontada la superficie a expropiarse queda una fracción inapta para ser aprovechada por el propietario de acuerdo con el género de edificación en esa zona, corresponde la expropiación del inmueble en su totalidad. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 31 de 1928). J. A., t. 28, pág. 157.

283. La circunstancia de que la expropiación se refiera a la totalidad del terreno, excluye toda ventaja para el propietario de la realización del ensanche. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abri 12 de 1929). J. A., t. 29, pág. 417.

284. Cuando la expropiación es total, no cabe más indemnización que la del pago del precio del terreno y edificio expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 23 de 1932). J. A., t. 38, pág. 256.

285. En los casos de expropiación total no pueden tenerse en cuenta las ventajas a producirse por el ensanche de la calle que la motiva. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 30 de 1932). J. A., t. 39, pág. 503.

286. Revocada la sentencia de expropiación total del inmueble, que se dictó en base a la demanda del expropiado en que sostenía que la expropiación parcial desvalorizaría el resto del edificio, corresponde remitir los autos al juez de la causa para que señale el valor de la fracción adquirida y la indemnización que correspondiere por desvalorización de la parte no expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 19 de 1936). J. A., t. 53, pág. 313.

287. Aunque el fraccionamiento por efecto de la expropiación perjudique al resto de la propiedad, no puede el expropiado exigir la expropiación total; el perjuicio debe ser objeto de indemnización, salvo cuando las leyes acuerdan expresamente derecho a la expropiación de las fincas íntegras.

288. Para fijar el precio de la expropiación debe tenerse en cuenta entre otros particulares, el de tratarse de una extensa fracción de terreno (más de 12.000 metros cuadrados) que la Municipalidad adquiere en un solo lote, con la gran ventaja para el propietario de tener asegurada la venta total del inmueble, sin perder superficie alguna para calles superficie que es presumible habría donado a la Comuna en caso de venta particular de los terrenos fraccionados. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 22 de 1936). J. A., t. 54, pág. 849.

289. Si bien en principio la Municipalidad no puede ser obligada a la expropiación de los inmuebles afectados al ensanche de calles procede condenarla a la expropiación total si de la pericia resulta que el terreno sobrante, por la escasez de sus dimensiones (5.75 de frente por 17.70 mts. de fondo) solo podría ser edificado en condiciones mezquinas y sin llenar las reglas elementales de ventilación e iluminación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 22 de 1936). J. A., t. 56, pág. 782.

290. El propietario carece de derecho para exigir la expropiación total de su inmueble, si del informe de los peritos designados por ambas partes y el tercero se deduce que el terreno sobrante, deducida la fracción expropiada, es susceptible de aprovechamiento. A la Municipalidad expropiante incumbe resolver si le conviene la expropiación total o parcial del inmueble. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 17 de 1937). J. A., t. 57, pág. 791.

291. El precio del inmueble debe fijarse teniendo en cuenta que se trata de una expropiación total y de un terreno de excelentes medidas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 14 de 1937). G. F., t. 131, pág. 298.

292. Tratándose de una expropiación total del edificio, la privación de los alquileres queda compensada con los intereses que debe abonar el expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 4 de 1937). G. F., t. 132, pág. 61.

293. Debe ser total la expropiación cuando el terreno que quedaría al propietario es inapto para una edificación apropiada al lugar. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 15 de 1938). G. F., t. 133, pág. 153.

Consultar también los fallos: 31, 39, 43, 54, 225, 241, 280, 361, 637, 808, 809, 944, 966, 980 y 1.060.

GANANCIAS HIPOTETICAS

294. No procede tener en cuenta para fijar el importe de la indemnización por expropiación sinó el valor real de la cosa, y el perjuicio directo, pero no las ventajas hipotéticas. (Cám. Fed. de la Cap., abril 23 de 1923). J. A., t. 10, pág. 219.

295. Para determinar el valor de los perjuicios sufridos en un terreno expropiado, debe tenerse en cuenta el costo de los cultivos verificados, no el valor de las utilidades probables. (Cám. Fed. de la Cap., diciembre 30 de 1925). J. A., t. 18, pág. 893.

296. La indemnización en caso de expropiación y las ventajas hipotéticas alegadas por el expropiado. Nota 20. J. A., t. 20, pág. 328.

297. La indemnización debe comprender solo los daños y perjuicios que sean consecuencia forzosa de la expropiación, pero no las ventajas y ganancias hipotéticas. (Cám. Civ. de la Cap., junio 17 de 1925). J. A., t. 16, pág. 102). Idem agosto 24 de 1925). J. A., t. 17, pág. 118. Idem, setiembre 20 de 1926. J. A., t. 22, pág. 279.

298. Al fijar el valor del terreno expropiado no deben tenerse en cuenta ventajas hipotéticas ni perjuicios no probados, así como tampoco que la obra a efectuarse podrá valorizar el terreno; cabe si coordinar el informe de los peritos con el precio pagado por otras expropiaciones en condiciones idénticas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 24 de 1926). J. A., t. 66, pág. 121.

299. No procede indemnizar sino los perjuicios reales y no los hechos hipotéticos como serían el posible beneficio de la Municipalidad expropiante con el terreno que le sobra o la pérdida del expropiado por retardo en colocar nuevamente su dinero. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 7 de 1928). J. A., t. 27, pág. 214.

300. La indemnización de daños y perjuicios de la expropiación debe comprender solamente los perjuicios que son consecuencia forzosa de la expropiación sin tomarse en cuenta las ventajas o ganancias hipotéticas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 23 de 1929). J. A., t. 30, pág. 674.

301. En la indemnización por expropiación pública no deben incluirse las ganancias hipotéticas ni tampoco los gastos que no sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 25 de 1929). J. A., t. 31, pág. 234.

302. La posibilidad de una capacidad mayor rentística de un inmueble importa una ganancia hipotética. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 8 de 1929). J. A., t. 31, pág. 867.

303. Los perjuicios invocados por el expropiado a base de hechos posibles, futuros o de naturaleza aleatoria no son indemnizables. (Cám. Civ. 2ª de la Cap.). J. A., t. 35, pág. 377.

304. La ley de expropiación se opone a que se tengan en cuenta para determinar el precio, las posibilidades futuras. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 30 de 1931). J. A., t. 37, pág. 282.

305. La indemnización que corresponde al propietario, por expropiación, consiste en el valor real de la cosa, así como del perjuicio que le venga de la privación de su propiedad, sin que puede exceder en ningún caso de lo demandado por el interesado, y sin tener en cuenta las ventajas o ganancias hipotéticas que pudieran sobrevenir. (Cám. Fed. de La Plata, diciembre 18 de 1931). J. A., t. 37, pág. 110.

306. Las ventajas hipotéticas que derivarían para los terrenos expropiados con la proyectada prolongación de un canal, no deben ser tomadas en consideración al establecerse el precio de los mismos. (Cám. Fed. de La Plata, noviembre 7 de 1932). J. A., t. 40, pág. 67.

307. Aun cuando para estimar el valor de la tierra a expropiar no deban tomarse en cuenta las ganancias o ventajas hipotéticas que la expropiación pueda producir al propietario de la tierra ello no implica que deba prescindirse de los resultados de la obra pública cuando queda para los lotes sobrantes una disposición que ha de beneficiarlos, dándoles frente a una gran avenida. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1933). J. A., t. 43, pág. 610.

308. No procede considerar los cálculos de los peritajes sobre el rendimiento que podría obtenerse mediante una explotación experta e inteligente, por ser tales cálculos conjeturales y expuestos a error. (Corte Suprema Nacional, noviembre 10 de 1933). J. A., t. 44, pág. 12.

309. La ley de expropiación 189, al prescribir que no corresponde indemnización por ganancias hipotéticas, implícitamente excluye descuento alguno en concepto de valorización. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 2 de 1933). J. A., t. 45, pág. 154.

310. La expropiación por la Nación de un ramal ferroviario nacional, construído antes de la sanción de la ley 5315, debe comprender todos los gravámenes o perjuicios consecuencia forzosa de la expropiación, no debiendo tomarse en consideración las ventajas o ganancias hipotéticas, se entiende por justa indemnización no solo el pago del valor real de la cosa, sino también del perjuicio directo que sufra el propietario por la privación de su propiedad. (Corte Suprema Nacional, diciembre 19 de 1936). J. A., t. 56, pág. 715.

Consultar también los fallos números: 14, 130, 245, 257, 340, 639, 809, 837 y 956.

HIPOTECAS

311. Los gastos verificados en concepto de cancelación de hipoteca sobre la finca expropiada son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 21 de 1932). J. A., t. 39, pág. 444.

312. La expropiación por causa de utilidad pública produce sus efectos erga omnes; es decir el expropiante recibe el dominio de la cosa expropiada libre de todo gravámen y derecho real respecto de terceros. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 29 de 1934). J. A., t. 48, pág. 509.

313. Acreditado el dominio del actor por el certificado del Registro de la Propiedad, procede la expropiación, cuyo precio debe fijarse equitativamente y desde que no puede la Municipalidad alegar fundadamente el cercenamiento de los derechos de propietario, no procediendo indemnización por no haber podido hacer uso del terreno, ni cancelado una hipoteca que pesaba sobre el mismo.

Los intereses corren desde la notificación de la demanda, pues desde esa fecha y no antes se produjo la desposesión. Las costas a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 26 de 1934). G. F., t. 114, pág. 177.

Consultar también los fallos números: 234, 350 y 373.

IMPUESTOS

314. Son a cargo del expropiante los impuestos y gastos indispensables para llevar a cabo la expropiación. (Cámaras en pleno de la Capital, junio 16 de 1914). J. A., t. 5, pág. 23.

315. Con arreglo a lo dispuesto por el artículo 16 de la ley 189 la indemnización debida al propietario, privado de su propiedad por causa de utilidad pública, consiste en el pago del valor real de la cosa y del perjuicio directo que le venga de la privación de la propiedad y el cobro de un impuesto de pavimentación no constituye uno de esos perjuicios directos a que se refiere la ley. (Fallo citado en nota. J. A., t. 24, pág. 464.

316. Los impuestos son a cargo del expropiante desde la fecha en que se adquirió el dominio. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 30 de 1937). J. A., t. 24, pág. 913.

317. Los impuestos deben ser a cargo de la Municipalidad en proporción del tiempo que faltaba para cumplirse el semestre o anualidad que había sido ya abonado por el expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 28 de 1928). J. A., t. 28, pág. 1075.

318. Los impuestos son a cargo del expropiante desde la fecha en que tomó la posesión del inmueble. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 28 de 1934). G. F., t. 114, pág. 83.

319. El copropietario de la finca expropiada no puede pretender pagar los impuestos que pesan sobre la misma en la parte proporcional que a él le corresponde hasta la fecha de la desposesión; sino que debe abonar íntegramente lo adeudado en tal concepto, sin perjuicio de su derecho a repetirlo proporcionalmente de sus condóminos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 28 de 1934). J. A., t. 46, pág. 586.

320. El propietario del inmueble expropiado tiene derecho a repetir de la Municipalidad expropiante los impuestos y multas pagados a otras reparticiones públicas, causados con posterioridad a la desposesión. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 28 de 1934). J. A., t. 46, pág. 586.

321. La sentencia declaratoria de la expropiación sólo confiere un derecho a la cosa y su tradición no se perfecciona mientras no se la entregue al expropiante; en consecuencia, únicamente son a cargo de éste los impuestos del inmueble desde la fecha de la ocupación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 28 de 1934). J. A., t. 46, pág. 586.

322. El expropiante debe devolver al expropiado los impuestos pagados por éste en la proporción resultante del principio de que están a cargo del adquirente los impuestos devengados desde el dia que toma posesión del inmueble. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 18 de 1937). J. A., t. 58, pág. 867.

Consultar también los fallos números: 269, 503, 505, 831, 941, 1.008, 1.017, 1.040, 1.079 y 1129.

INDEMNIZACIONES

323. El precio de la tierra debe ser fijado por el juez, si no hay conformidad de partes.

La indemnización a fijar por la privación de la propiedad debe hacerse teniendo en cuenta el beneficio recibido por el propietario en razón del ensanche de la calle. Octubre 5 de 1917. J. A., t. 10, pág. 323.

324. La indemnización mediante la cual puede privarse de la propiedad por causa de utilidad pública, comprende el pago del valor real de la cosa y el perjuicio directo que venga de la privación de la misma.

La fijación de la suma es del arbitrio judicial. Las costas forman parte de la indemnización al expropiado. Octubre 18 de 1917.

325. El precio de la tierra y sus intereses desde la fecha de la desposesión, son la sola indemnización a que el expropiado tiene derecho cuando no resulta demostrado ningún otro perjuicio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 11 de 1918). J. A., t 15, pág. 104.

326. Fijación de la indemnización a abonarse por expropiación. (Notas. J. A., t. 1, pág. 611; J. A., t. 6, pág 382 y J. A., t. 8, pág. 643 y 1131).

327. En los casos de expropiación deberá pagarse además del valor de la tierra y de los edificios, una cantidad compensatoria, que es justo establecer como implícita indemnización cuando la obra pública en nada beneficia al expropiado. (Suprema Corte Nacional, marzo 22 de 1922). J. A., t. 8, pág. 93.

328. Para apreciar la indemnización que corresponde al propietario del inmueble expropiado, no debe considerarse el edificio y el terreno aisladamente, sino ambos en conjunto. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 24 de 1924). J. A., t. 14, pág. 771.

329. En el juicio de expropiación el precio no puede exceder a la demanda del interesado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 31 de 1925). J. A., t. 16, pág. 599.

330. El precio de la expropiación debe fijarse con relación a la fecha en que se produjo la ocupación. (Suprema Corte Nacional, 13 de julio 1918). J. A., t. 2 pág. 3. (Idem, noviembre 16 de 1928). J. A., t. 11, pág. 936. Fallos citados en nota. J. A., t. 19, pág. 204.

331. No cabe considerar como perjuicio directo a indemnizar el tiempo que ha de transcurrir ni los gastos que debe soportar el propietario para la inversión de la suma recibida por la expropiación en una aplicación análoga. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 5 de 1926). J. A., t. 20, pág. 156.

332. Establecida la suma que debe pagarse por la expropiación, no procede adicionarle otra por intereses de la pagada hasta que el expropiado le de la inversión que le conviniere.

Costas a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 17 de 1926). J. A., t. 63, pág. 41.

333. No procede que se incluya en la indemnización por expropiación, el interés del capital durante el tiempo en que se supone que dicho capital permanecerá sin colocación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 23 de 1926). J. A., t. 21, pág. 175.

334. No se debe indemnización por el tiempo que el expropiado tarde en colocar nuevamente el capital, pues éste gana interés desde la entrega de la possión y sa colocación es un acto dependiente de su voluntad. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 20 de 1926). J. A., t. 21, pág. 778.

335. En el precio asignado por la expropiación debe entenderse incluída la indemnización total y no procede aceptar otra indemnización aparte si el expropiado no sólo no probó la disminución del valor locativo del inmueble durante el tiempo en que estuvo indeciso sobre la expropiación, sino que ni hizo valer ese argumento en momento oportuno. (Cám Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1926). J. A., t. 64. pág. 377.

336. Es objetable por baja, en un juicio de expropiación, la estimación inferior al valor calculado para la contribución directa sin dar explicación alguna al respecto, no obstante que es de práctica de las administraciones públicas dejar un margen favorable al propietario al fijar el valor para el pago del impuesto. (Suprema Corte Nacional, agosto 1 de 1927). J. A., t. 25, pág. 797.

337. En las expropiaciones, cuya finalidad es la realización de una obra pública de interés general, no corresponde indemnizar perjuicios por la expropiación misma, ya que el expropiado también se beneficia en la obra, sino el valor de lo expropiado y el perjuicio que no hubiera existido de no mediar la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 5 de 1927). J. A., t. 70, pág. 313.

338. La forma irregular del terreno que ha sido causa de que los tres peritos discreparan en cuanto a la superficie, y el antecedente de que la compra del mismo se hizo "por lo más o menos que resultara dentro de los muros divisorios", no autoriza a expropiar por la superficie que manifiesta en los títulos, sino que debe estarse a la determinada por el perito tercero, casi idéntica a la determinada por otro de los peritos.

Las sentencias favorables al expropiante y en ambas instancias, excluyen la responsabilidad por haber obrado el Intendente sin facultades. Expresado el juicio por la Municipalidad que la expropiación no se realizaría durante muchos años, no procede indemnización, basada en que, por estar aquella pendiente no se obtuvieron contratos de arrendamiento más ventajosos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 5 de 1927). J. A., t. 70, pág. 313.

339. Elementos que deben tenerse en cuenta para fijar la indemnización por expropiación. (Nota J. A., t. 27, pág. 969).

340. En la indemnización que debe abonar el expropiante no pueden incluirse daños hipotéticos o probables, y dando acceso más fácil a la finca que tenía un terreno delante la nueva línea, al mismo tiempo que reduce el fondo, aparte del valor del terreno, solo cabe abonar la destrucción y reconstrucción de la pared delantera.

El precio del perito tercero que marca un prudencial término medio entre el de los otros dos debe aceptarse como el verdadero valor. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 2 de 1918). J. A., t. 73, pág. 83.

341. El derecho del propietario a reclamar el precio de la expropiación cuando no ha mediado acuerdo, nace legalmente de la sentencia que lo establece, esto es, en el momento mismo en que el dueño es obligado a recibir por toda indemnización lo que del juicio resulte. (Suprema Corte Nacional, abril 27 de 1928). J. A., t. 27, pág. 430.

342. La obligación del expropiante de pagar el importe de la indemnización nace, a falta de convenio, en la fecha de la sentencia que ponga fin al juicio de expropiación. (Suprema Corte Nacional, abril 27 de 1928). J. A., t. 27, pág. 430.

343. El precio a pagarse por la expropiación debe fijarse equitativamente, no pudiendo liquidarse intereses sobre la suma que se percibió posteriormente a este hecho.

No procede indemnización por los perjuicios directos de la expropiación no demostrados. Procede la justa indemnización al locatario del inmueble expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 7 de 1928). J .A., t. 74, pág. 178.

344. El criterio fiscal de avaluación a los efectos del pago de la contribución territorial no puede fijar el justo precio que entre como base cardinal en la indemnización que mencionan el Art. 17 de la Constitución y el Art. 2511 del Código Civil. (Suprema Corte Nacional, setiembre 18 de 1929). J. A., t. 31, pág. 46.

345. No puede comprenderse en el monto de la indemnización la simple molestia de buscar otro empleo a los capitales. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 17 de 1930). J. A., t. 32, pág. 655.

346. Corresponde abonar al propietario los gastos que demande la adquisición de un inmueble de igual valor que el expropiado, si fué desposeído sin el previo pago de su precio. (Cám. Civ. 2ª de la La Plata, julio 4 de 1930). J. A., t. 33, pág. 944.

347. La posible dificultad para la colocación fructífera del precio que reciba el expropiado no debe estimarse al determinar el monto de la indemnización por expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 29 de 1930). J. A., t. 33, pág. 1093.

348. La valuación fiscal para el pago de los servicios sanitarios no está admitida por la ley para fijar el precio de la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 17 de 1930). J. A., t. 34, pág. 115.

349. El valor de afección que represente para el propietario una finca adquirida con sus economías se encuentra excluído de la indemnización en los casos de expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 17 de 1930). J. A., t. 34, pág. 115.

350. Debe tenerse en cuenta al determinar el monto de la indemnización por expropiación el valor del préstamo acordado por el Banco Hipotecario Nacional. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 14 de 1930). J. A., t. 34, pág. 783.

351. Cuando el bien ha sido incorporado al servicio de la colectividad sin previo juicio de expropiación, debe contemplarse en la indemnización que se fije todos los factores de privación y de agravio del propietario desposeído. (Suprema Corte Nacional, noviembre 24 de 1930). J. A., t. 34, pág. 690.

352. Debe concederse un plazo de 30 días para que la Municipalidad efectúe el pago de la indemnización de la expropiación a contarse desde la fecha en que se haga saber y mande cumplir la sentencia de 1ª instancia. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 22 de 1931). J. A., t. 35, pág. 1379.

353. El propietario que ha obtenido sentencia ejecutoriada en la demanda por expropiación no ha adquirido irrevocablemente un crédito exigible, si no se ha consignado por el expropiante el precio o indemnización correspondientes. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 21 de 1930). J. A., t. 36, pág. 573.

354. La justa indemnización por motivo de expropiación a que alude la ley involucra todas aquellas circunstancias que pueden aumentar el valor de la tierra a expropiarse, en la que están comprendidos los intereses. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 13 de 1931). J. A., t. 36, pág. 516.

355. El precio del terreno expropiado debe fijarse según los valores en la fecha en que esta se produzca, aun cuando con anterioridad hubieran sido superiores. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 26 de 1933). J. A., t. 41, pág. 735.

356. Acreditado que la obra pública motivo de la expropiación ha inundado el predio expropiado impidiendo su utilización, corresponde fijar la respectiva indemnización, la que debe calcularse con el interés, tipo del Banco de la Nación sobre el capital que representa la superficie inundada al precio que se fija por hectárea al inmueble expropiado. (Corte Suprema, noviembre 10 de 1933). J. A., t. 44, pág. 12.

357. En la estimación de la indemnización debida debe tenerse en cuenta además del criterio estrictamente técnico de los peritos, los fines de superior servicio público que inspiraron el acto irregular, la ausencia de propósitos lucrativos y demás circunstancias del caso. (Corte Suprema Nacional, diciembre 13 de 1933). J. A., t. 44, pág. 397.

358. Si la sentencia no tiene resolución expresa sobre la simulación, no procede su nulidad fundada en que ella no quedó comprendida en la "litis contestatio", aún cuando en los considerandos se argumentó sobre la presunción de la simulación que surge de las disposiciones de la ley 8855 sobre expropiación. La Municipalidad debe indemnizar los daños y perjuicios probados, provenientes de la negativa del permiso para edificar por causa de expropiación y desistimiento posterior del juicio respectivo. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 22 de 1934). G. F., t. 114, pág. 184.

359. Debe fijarse equitativamente el precio a pagar por la tierra expropiada, no procediendo en el caso ninguna otra indemnización. (Corte Suprema, febrero 14 de 1936). G. F., t. 121, pág. 25.

360. El precio de la expropiación debe fijarse equitativamente, con más la indemnización de las pequeñas mejoras. Los honorarios de los peritos son a cargo del expropiante. (Corte Suprema, febrero 19 de 1936). G. F., t. 121, pág. 61.

361. No probada la existencia de perjuicios y siendo total la expropiación, no procede sinó el pago del precio de lo expropiado, sin intereses, por no existir cantidad líquida ni desposesión o privación de la renta. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 6 de 1936). G. F., t. 124, pág. 287.

362. El precio de la tierra sujeta a expropiación debe fijarse equitativamente e indemnizar los perjuicios realmente derivados de aquella. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 12 de 1936). G. F., t. 127, pág. 26.

363. El precio a pagar por la tierra que se expropia debe fijarse equitativamente. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 18 de 1936). G. F., t. 126, pág. 114.

364. El precio del inmueble a expropiar, debe fijarse equitativamente y de acuerdo al título del expropiado. (Corte Suprema, marzo 17 de 1937). G. F., t. 127, pág. 248.

365. El precio de la expropiación debe fijarse equitativamente de modo que constituya una justa indemnización para el expropiado.

El expropiante debe los intereses sobre la diferencia entre lo depositado y lo mandado pagar, si el expropiado no agotó los recursos legales para obtener el pago que solo estaba supeditado a la condición de probar la calidad de propietario.

En caso de expropiación no es necesaria la escritura pública; basta la inscripción en el registro correspondiente. Todas las costas son a cargo del expropiante. (Corte Suprema, abril 12 de 1937). G. F., t. 128, pág. 61.

366. La Municipalidad que ha ocupado una propiedad particular sin haberla expropiado, debe ser condenada, en el juicio de expropiación tramitado muchos años después, a pagar el precio que tenía el bien en la época en que fué por ella ocupado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 25 de 1937). J. A., t. 60, pág. 448.

367. El importe de la reconstrucción de la parte del edificio no expropiado, debe implícitamente considerarse comprendido en la demanda y forma parte de la indemnización debida.

La indemnización por los alquileres dejados de percibir por la expropiación, procede, pues, esa renta no se encuentra compensada con los intereses que debe abonar el expropiante.

El mayor valor que la obra pública importe para la propiedad, no debe tenerse en cuenta aún tratándose de expropiación parcial. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 30 de 1937). G. F., t. 132, pág. 2.

368. No procede indemnización por la disminución del arrendamiento por temor a la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 23 de 1937). G. F., t. 133, pág. 158.

369. La indemnización por expropiación no excederá nunca de lo pedido por el expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 28 de 1937). G. F., t. 132, pág. 127.

370. Si la Municipalidad no estaba obligada a expropiar, ya que en el juicio de expropiación, se resolvió que podía desistir de ella abonando los daños y perjuicios, y si el actor desistió de edificar por voluntad propia, ya que aquella le concedió permiso, procede absolverla de la indemnización pues que no se probaron los daños sufridos.

No procede entender en nuevo juicio sobre los perjuicios ocasionados por no haber la Municipalidad concedido línea para edificar, si ellos ya se consideraron en juicio anterior y hay, por lo tanto, cosa juzgada. Costas al actor vencido. (Cám. Civ. 1ª, marzo 11 de 1938). G. F., t. 133, pág. 199.

371. Si bien procede indemnizar por alquileres y reconstrucción del edificio en el bien expropiado, la indemnización que se condene a pagar por el precio del inmueble no puede exceder de la que el mismo expropiado solicitó. (Cám. Civ. 1ª, junio 25 de 1938). G. F., t. 135, pág. 253.

372. Procede reformar la sentencia que fijó a la expropiación un precio mayor que el pedido por el expropiado.

Al fijarse el valor del terreno debe tenerse en cuenta su forma irregular y que la calle en que se encuentra es de menor importancia que las vecinas cuyas expropiaciones se tomaron por base.

No procede el pago, aparte, de la vereda si se trata de una expropiación total. (Cám. Civ. 1ª, Junio 30 de 1938). G. F., t. 136, pág. 231.

373. No procede incluir en la indemnización por expropiación, el importe de los alquileres que se dice dejaron de pagar los inquilinos, pues ello solo puede atribuirse a imprevisión del propietario.

Corresponde condenar al expropiante a pagar al expropiado los impuestos fiscales e intereses abonados al Banco Hipotecario, posteriores a la fecha de expropiación.

Al fijar el precio del terreno expropiado, procede tener en cuenta el que se fijó a terrenos de los alrededores. (Cám. Civ. 1ª, julio 13 de 1938). G. F., t. 135, pág. 265.

374. Excediendo la tasación del perito tercero, a lo pedido por el expropiado, debe estarse a este último precio.

La valuación del terreno por el Banco Hipotecario Nacional en el juicio de expropiación seguido por la administración, no es admisible dado el carácter fiscal de aquella institución.

No procede indemnización por la renta que se haya dejado de percibir desde la desposesión, pues ella se halla compensada con los intereses. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 31 de 1938). G. F., t. 137, pág. 68.

375. La Ley 189, no exige que el dueño del bien expropiado fije el precio del edificio, no correspondiendo tampoco tomar como tal la tasación de la Contribución Territorial ni la efectuada en la sucesión del antecesor de los demandados, por hallarse ambas muy lejos de reflejar el valor real del inmueble, aún cuando deban concurrir a la fijación equitativa de él en función con otros valores y elementos de juicio que consten en autos.

Debiendo la expropiada valerse de letrado y procurador y siendo injustificada la desproporción entre la suma ofrecida por la expropiante y la que fija la sentencia, corresponde aplicar las costas a ésta, incluyendo en ellas los honorarios de aquellos profesionales. (Corte Suprema, setiembre 7 de 1938). G. F., t. 136, pág. 169.

376. Aún cuando el informe del Banco Hipotecario Nacional asigne al inmueble un valor superior al fijado y consentido por el propietario, no procede variarlo. (Cám. Civ. 2ª, octubre 27 de 1938). G. F., t. 137, pág. 245.

Consultar también los fallos Nos.: 6, 131, 165, 184, 186, 201, 206, 208, 222, 228, 233, 235, 243, 266, 284, 377, 378, 390, 492, 515, 653, 657, 660, 668, 676, 709, 726, 748, 815, 935, 945, 1.129 1.135 1.149.

INQUILINOS

377. Aún cuando haya ocasionado perjuicios al inquilino, el propietario no está obligado a indemnizar, si la indemnización fué denegada a éste por la Municipalidad, por haber sido inscripto el contrato de arrendamiento con posterioridad a la fecha fijada por la ley 8854, siendo el arrendamiento responsable de esta falta de inscripción. (Cám. Civ. 2ª, agosto 20 de 1918). J. A., t. 2, pág. 256.

378. El propietario debe reparar las pérdidas e intereses ocasionados al locatario por la expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 3 de 1918). J. A., t. 2, pág. 602 y G. F., t. 91, pág. 50.

379. La provincia expropiante debe los daños y perjuicios que con la expropiación cause al arrendatario del bien expropiado. (Sup. Corte Nacional, setiembre 10 de 1923). J. A., t. 11, pág. 442.

380. Para indemnizar a los inquilinos, a falta de otro elemento de comprobación corresponde fijar una suma global que comprenda los perjuicios que prudencialmente se puedan considerar una consecuencia forzada del desalojo por expropiación, siendo de tener en cuenta especialmente, la fecha de su conocimiento de la

demanda, y el tiempo que resta para uso de la finca según contrato. (Cám. Civ. 1ª de la Capital, mayo 5 de 1926). J. A., t. 20, pág. 156.

381. En el juicio de expropiación procede la intervención del locatario a efecto de determinar los perjuicios que la expropiación pudiera ocasionarle. (Cám. Civ. 1ª de la Capital, mayo 14 de 1926). J. A., t. 20, pág. 313.

382. Si el propietario debe desocupar inmediatamente la propiedad sujeta a la expropiación, el locatario no puede pretender mejor derecho, y no mediando en el caso juicio de desalojo, no se viola el principio de la defensa en juicio si es procedente la nulidad deducida. (Cám. Civ. 1ª de la Capital, setiembre 20 de 1926). J. A., t. 22, pág. 187.

383. Efectos de la expropiación sobre el contrato de locación. Indemnización debida al inquilino. (Nota 24). J. A., t. 24, pág. 426.

384. Al fijar la indemnización debida al inquilino en los casos de expropiación, corresponde tener en cuenta el monto de las utilidades líquidas dejadas de percibir durante el espacio de tiempo comprendido entre la demolición y la fecha hasta la que tenía derecho de permanecer en el local, mas los gastos producidos por el deterioro y traslado de las instalaciones y motores. (Cám. Civ. 1ª de la Capital, abril 4 de 1927). J. A., t. 24, pág. 426.

385. Una vez que la municipalidad ha tomado posesión de la finca expropiada corresponde fijar un plazo para que el inquilino la desocupe, sin perjuicio de las acciones que le asistan por los daños que la desocupación le cause. (Cám. Civ. 1ª de la Capital, junio 10 de 1927). J. A., t. 25, pág. 121.

386. ¿Puede el inquilino de un expropiado intervenir en el juicio de expropiación para obtener las indemnizaciones que pudieran corresponderle en su carácter de locatario? (Nota de S. E. Alvo). J. A., t. 26, pág. 869.

387. El locatario no es parte en el juicio de expropiación, en el que sólo intervienen expropiante y expropiado, correspondiéndole a éste reclamar en esa oportunidad la indemnización debida al locatario. Si no lo hizo, debe cargar con las consecuencias de la omisión. (Fallo citado en nota). J. A., t. 26, pág. 869.

388. El auto de desalojamiento dictado contra el inquilino de un fundo expropiado en virtud de haber efectuado el expropiante la consignación exigida por la 1ª parte del Art. 4º de la ley 189, no afecta el Art. 17 de la Constitución Nacional. (Sup. Corte Nacional, diciembre 7 de 1927). J. A., t. 26, pág. 869.

389. No puede considerarse violada la defensa en juicio que garantiza el Art. 17 de la Constitución Nacional, si el tribunal le reconoció personería al inquilino del inmueble expropiado, para intervenir en el juicio de expropiación seguido entre el expropiante y el dueño del fundo. (Sup. Corte Nacional, diciembre 7 de 1927). J. A., t. 26, pág. 869.

390. Corresponde la intervención del inquilino en el juicio de expropiación a los efectos de la indemnización de los perjuicios que la expropiación pueda irrogarle. (Cám. Civ. 1ª de la Capital, junio 10 de 1927) J. A., t. 25, pág. 120... y sólo a ese efecto. (Cám. Civ. 1ª de la Capital, julio 29 de 1927). J. A., t. 26, pág. 1453.

391. Tratándose de un terreno baldío no puede fijarse la indemnización teniendo en cuenta un alquiler como si estuviera edificado. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 20 de 1928). G. F., t. 73, pág. 200.

392. La expropiación hace pasar al expropiante las obligaciones del locador. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 20 de 1929). J. A., t. 31, pág. 829.

393. La estipulación contractual por la que el locador queda eximido de responsabilidad si el locatario se vé obligado a abandonar la finca sin culpa de aquel, no puede beneficiar a la Municipalidad expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 30 de 1929). J. A., t. 32, pág. 250.

394. Si el precio fijado a la tierra por los dos peritos es equitativo, teniendo en cuenta que el fondo de treinta y nueve metros no es excesivo en paraje central, debe ese precio mandarse pagar.

El inquilino no tiene derecho a que se le indemnicen las mejoras por él introducidas en la finca expropiada, si ellas debían quedar a beneficio del contrato, debiendo la indemnización limitarse al perjuicio causado por la limitación del plazo del contrato que debe considerarse real y no simulado como lo pretende el expropiante. (Cám. Civ., diciembre 30 de 1929). J. A., t. 84, pág. 68.

395. No corresponde condenar a la Municipalidad al pago de la suma que el expropiado exige para indemnizar a los locatarios perjudicados por la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 20 de 1929). J. A., t. 31, pág. 829.

396. No corresponde por motivos de expropiación indemnizar a los inquilinos, máxime cuando éstos habían convenido no poner trabas al juicio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 7 de 1930). J. A., t. 33, pág. 85.

397. Los inquilinos sin contrato a término que debían tener conocimiento de que la finca ocupada por ellos estaba sujeta a expropiación, carecen de derecho a exigir indemnización de daños y perjuicios emergentes del desalojo producido como consecuencia de ello. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 11 de 1931). J. A., t. 35, pág. 340.

398. El locatario obligado por motivo de expropiación a trasladar su negocio a otro local tiene derecho a ser indemnizado del perjuicio consistente en la privación de la ubicación en un radio de gran circulación de transeúntes y de intensa actividad comercial, a lo que habrá de sumarse el importe de la llave del negocio, con una prudente reducción por el tiempo usufructuado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 28 de 1931). J. A., t. 36, pág. 71.

399. El inquilino tiene derecho a que el locador le indemnice los perjuicios derivados de la privación de la cosa locada a causa de la expropiación, tanto más si las circunstancias del caso demuestran que los cultivos del locatario han elevado el precio abonado por el expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 3 de 1931). J. A., t. 36, pág. 237.

400. La utilidad que el inquilino esperaba de los cultivos realizados malograda por la expropiación, importa un daño indemnizable. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 3 de 1931). J. A., t. 36, pág. 237.

401. No corresponde indemnización por un nuevo contrato de locación de la finca afectada por la expropiación, si se celebró cuando se había iniciado el juicio respectivo. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 11 de 1931). J. A., t. 37, pág. 307.

402. El locatario no tiene derecho a la indemnización que reclama fundado en la privación del goce de la finca locada, que ha sido objeto de expropiación, si la finca no fué desocupada a requerimiento del locador o de la Municipalidad, sino en virtud de un acto propio y voluntario del inquilino. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 21 de 1933). J. A., t. 41, pág. 704.

403. El desalojo forzado por expropiación de la finca materia de la locación irroga perjuicios a los inquilinos, perjuicios que se encuentran comprendidos en la indemnización a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 9 de 1933). J. A., t. 43, pág. 135.

404. Procede el desalojo de los inquilinos del bien expropiado, que no hicieron valer oportunamente sus derechos. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., febrero 11 de 1935). G. F., t. 115, pág. 12.

405. La cláusula del contrato de locación que establece que el inquilino no puede reclamar indemnización alguna al locador en caso de desalojo por expropiación de la finca, puede ser invocada por la Municipalidad expropiante como sucesora del locador. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 1º de 1935). J. A., t. 49, pág. 562.

406. Si en el contrato de locación se estableció que el inquilino debía desalojar el local sin indemnización del locador en caso de que la Municipalidad resolviera expropiar la finca, la indemnización reclamada por el locatario al expropiante en base a la privación de su contrato, es una cuestión que no puede ser discutida con carácter previo al desalojamiento. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 1º de 1935). J. A., t. 49, pág. 562.

407. Cualquiera sea el derecho del inquilino de la finca expropiada para hacerse parte en el juicio de expropiación no puede ejercerlo si los principales interesa-

dos ya han presentado sus alegatos; ello sin perjuicio de que haga valer en la forma que corresponda el derecho que pueda asistirle. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 15 de 1936). J. A., t. 54, pág. 432.

408. Derecho del inquilino a ser indemnizado por los perjuicios que le irroga la expropiación de la Avenida Norte-Sur (ley 8855). Derechos personales de origen contractual y derechos personales de origen legal. Por Juan Goti Aguilar. Sec. doct., t. 57, pág. 4.

409. A petición del expropiado, corresponde incluir en la sentencia la declaración de que en el caso de que la desposesión origine perjuicios a los inquilinos, la indemnización respectiva será a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 18 de 1937). J. A., t. 58, pág. 867.

410. El expropiante está obligado a pagar al inquilino del inmueble que fué desalojado presurosamente por razón de la expropiación, los daños y perjuicios ocasionados y probados, en los que no debe incluirse la diferencia en más, de los alquileres si no se demostró que ello resultó necesariamente consecuencia de la expropiación y no de otras causas como ser ampliación de local. No existiendo cantidad líquida, no procede condenar en intereses. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 2 de 1938). G. F., t. 136, pág. 254.

Consultar también los fallos números: 21, 54, 99, 343, 619, 989, 1020, 1036, 1039, 1056 y 1070.

INTERESES

411. El valor de la expropiación hecha por la Municipalidad no constituye cantidad líquida a los efectos del pago de los intereses si las partes no están conformes en su monto. (Cám. Civ. 2ª de laCap., setiembre 2 de 1925). J. A., t. 17, pág. 550.

412. De acuerdo los peritos en la suma que debe pagarse por toda indemnización, considerada equitativa por el Juez, a su pago debe condenarse, ya que el interés que pudiera corresponder por la inutilización del capital invertido en construcciones queda compensado en exceso por la reducción y consiguiente valorización del fondo del lote. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 15 de 1927). J. A., t. 69, pág. 39.

413. En las expropiaciones procede el cobro de los intereses desde el día en que la Municipalidad tomó posesión de los inmuebles, sobre la diferencia entre la suma depositada y la que fija la sentencia. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 31 de 1932). J. A., t. 39, pág. 175.

414. En caso de expropiación los intereses a cargo del expropiante empiezan a computarse desde la fecha en que el propietario se vió privado del uso y goce del inmueble objeto de aquella. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 21 de 1932). J. A., t. 39, pág. 444.

415. Los intereses sobre el precio de la expropiación equivalen a los frutos de la propiedad y constituyen una cantidad líquida exigible que ha debido entregarse al propietario inmediatamente a la desposesión y de haberse fijado administrativamente dicho importe. (Cám. Civ. 2ª de La Plata, julio 21 de 1933). J. A., t. 42, pág. 1214.

416. Los intereses sobre el precio de la expropiación se deben desde la fecha de la desposesión hasta el día del depósito. (Cám. Civ. 2ª de La Plata, julio 21 de 1933). J. A., t. 42, pág. 1214.

417. La Municipalidad está obligada a pagar intereses de la suma fijada por expropiación desde el día en que se consigna judicialmente el inmueble objeto de ella. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 22 de 1933). J. A., t. 44, pág. 167.

418. En el juicio de expropiación corresponde condenar al pago de intereses desde la fecha en que el expropiado produjo actos de desposesión. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 2 de 1933). J. A., t. 45, pág. 154.

419. En materia de expropiación no procede condenar al pago de intereses si no ha mediado desposesión. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 21 de 1934). J. A., t. 46, pág. 670.

420. Procede condenar al expropiante al pago de intereses sobre el monto de la indemnización desde la fecha en que el terreno se ha incorporado a la vía pública, o sea desde que el actor obtuvo la inspección de la línea. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 11 de 1934). J. A., t. 46, pág. 1034.

421. El precio a pagar por la tierra expropiada debe fijarse equitativamente, con intereses desde la desposesión de la misma. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 28 de 1934). G. F., t. 114, pág. 43.

422. El gobierno expropiante debe intereses sobre la indemnización fijada desde el día de la ocupación del inmueble. (Corte Suprema, diciembre 21 de 1934). J. A., t. 48, pág. 732.

423. Los intereses que se reclaman por no haberse hecho el depósito del precio fijado al bien expropiado no revisten el carácter de moratorios, sino de indemnización por lucro cesante como justa compensación por la privación del uso y goce del inmueble expropiado, sin previo pago del precio como equivalente de los frutos del inmueble de que se vió privado el dueño por la desposesión. (Cám. Civ. 2ª de La Plata, abril 8 de 1936). J. A., t. 54, pág. 292.

424. Procede el cobro de intereses sobre la suma fijada como indemnización de expropiación, cuando se ha hecho la reserva a que alude el Art. 624 del Código Civil. No es necesario que tal reserva se repita al escriturar el bien expropiado. (Cám. Civ. 2ª de La Plata, abril 8 de 1936). J. A., t. 54, pág. 292.

425. Si a los efectos del curso de los intereses la sentencia consentida por los expropiados ha establecido que la desposesión se produjo en una época determinada, la indemnización de la expropiación debe fijarse teniendo en cuenta el menor valor que tenía la propiedad en esa época, según el precio que obtuvieron los expropiados en la venta de la fracción restante, y no el precio correspondiente al tiempo en que se hizo la pericia en el juicio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 4 de 1936). J. A., t. 54, pág. 384.

426. La prescripción de los intereses en el juicio de expropiación, debidos desde la desposesión de la tierra, se opera por diez años, término que recién empieza a correr cuando hay resolución judicial firme que así lo resuelva, fijando el "quantum" de la indemnización.

La pérdida del expediente administrativo hace que el Juez deba arbitrar el medio de fijar la fecha de la desposesión a los efectos de liquidar los intereses. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 30 de 1936). G. F., t. 125, pág. 9.

427. El expropiante debe intereses desde la ocupación de la tierra. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 21 de 1936). G. F., t. 126, pág. 292.

428. En los juicios de expropiación, los intereses solo deben pagarse a contar de la toma de posesión del inmueble expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 21 de 1936). J. A., t. 55, pág. 949.

429. El expropiante debe pagar intereses desde la fecha en que tomó posesión del inmueble expropiado aunque depositara la indemnización con anterioridad, si la entrega de ésta fué demorada por incidencias que fueron resueltas en su contra. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 21 de 1936). J. A., t. 55, pág. 949.

430. El expropiante no debe pagar intereses por el tiempo que demoró la entrega del cheque al expropiado y que obedeció a la falta de comprobación oportuna de las condiciones del dominio y a la necesidad de cancelar la hipoteca que pesaba sobre el inmueble. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 21 de 1936). J. A., t. 55, pág. 949.

431. No procede el pago de intereses desde que se dictó la sentencia de expropiación, si el expropiante no había tomado posesión del inmueble y el expropiado no lo hizo intimar después de la sentencia para que realizara esa diligencia. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 21 de 1936). J. A., t. 55, pág. 949.

432. Si por haberse extraviado el expediente administrativo no es posible establecer exactamente cuando tuvo lugar la desposesión y si el extravío no se pro-

dujo por culpa del expropiado, debe suponerse que la desposesión tuvo lugar el día indicado por la pericia a fin de liquidar desde ese momento los intereses que la Municipalidad expropiante debe pagar sobre el monto de la indemnización que se le impone. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 30 de 1936). J. A., t. 55, pág. 913.

433. El expropiante debe los intereses al tipo bancario a contar desde el día que tuvo lugar la ocupación del bien expropiado. (Cám. Civ. 1ª de La Plata, octubre 22 de 1936). J. A., t. 56, pág. 651.

434. No procede la demanda que persigue el cobro de intereses que debieron abonarse sobre el importe de la indemnización correspondiente al inmueble expropiado, a partir de la fecha en que la Comuna denegó el permiso para edificar sobre la antigua línea hasta el día en que se hizo efectivo el pago, si habiéndose dictado sentencia en el juicio de expropiación omitiendo pronunciarse sobre los intereses que habían sido reclamados, el expropiante no ejercitó los recursos legales para subsanar esa omisión o deficiencia del fallo, dando lugar a que la sentencia pasara en autoridad de cosa juzgada; la reserva formulada al recibir el precio de la expropiación, respecto al derecho de cobrar intereses por la vía ordinaria, no ha alterado la autoridad de la cosa juzgada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 12 de 1937). J. A., t. 58, pág. 156.

435. Los intereses correspondientes a la indemnización para la expropiación parcial de una finca para el ensanche de una calle, deben abonarse desde que la Municipalidad expidió certificado final de inspección de la obra levantada en el terreno restante, no desde que fué comenzada esta obra, en cuya oportunidad la Municipalidad convirtió en vereda la fracción expropiada, dado que las construcciones exigieron la ocupación de la vereda con los andamiajes puestos por el propietario y recién al terminarse la construcción prácticamente fué incorporada la fracción a la vía pública. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 16 de 1937). J. A., t. 57, pág. 699.

436. No habiéndose pronunciado la sentencia en el juicio de expropiación sobre los intereses y pasada ella en autoridad de cosa juzgada, no procede el juicio ordinario que busca la condenación en ellos. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 12 de 1937. G. F., t. 128, pág 255.

437. Encontrándose terminado el juicio de expropiación no corresponde condenar en el mismo el pago de intereses a partir de la fecha de la desposesión producida después de trabada la litis, máxime no surgiendo de autos la fecha precisa de la desposesión, ya que el mismo actor reconoce que la incorporación del inmueble a la vía pública se hizo por etapas y sucesivamente. En tal situación es conveniente que la prueba a producirse por una y otra parte, sobre tal hecho, lo sea dentro de la amplitud propia del juicio ordinario. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 27 de 1937). J. A., t. 59, pág. 920.

438. Terminado el juicio de expropiación, el cobro de intereses a liquidarse desde la desposesión de la tierra debe hacerse valer en juicio nuevo, ya que esta cuestión no pudo ser resuelta en aquél por no estar comprendida en la "litis" y además debe probarse la fecha en la que el hecho se produjo. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 27 de 1937). G. F., t. 130, pág. 273.

439. El expropiante debe abonar intereses desde la fecha en que tomó posesión del inmueble, no solo sobre el importe del valor del terreno, sino respecto de la indemnización total que resulte de los diversos rubros. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 8 de 1937). J. A., t. 60, pág. 108.

440. El pago de los intereses a cargo de la Municipalidad expropiante procede desde la fecha de incorporación del inmueble a la vía pública y no desde que aquella concedió la línea para la edificación, atento a que el propietario antecesor de los actores la aceptó y se sometió a ella voluntariamente. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 22 de 1937). J. A., t. 60, pág. 534.

441. Los intereses como indemnización de una expropiación prescriben por 10 años. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 15 de 1937). G. F., t. 132, pág. 44.

442. Cuando la expropiante ha depositado el precio de la finca exigiendo que el expropiado acredite la subsistencia de su derecho de dominio y el pago de los impuestos, éste no puede pretender que se le paguen intereses desde la fecha del depósito hasta que lo retiró después de satisfacer las exigencias mencionadas, que debieron ser cumplidas por el expropiado "motu propio". (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 17 de 1937). J. A., t. 60, pág. 934.

443. El expropiante no adeuda intereses sobre la suma consignada, aún cuando para su entrega exigiera la prueba del dominio y el pago de los impuestos. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 17 de 1937). G. F., t. 132, pág. 312.

444. Los intereses deben computarse hasta el día del pago por cuanto no existe demora maliciosa o negligencia para percibir los fondos consignados por el expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 28 de 1937). G. F., t. 133, pág. 291.

445. Los intereses se deben con relación a la parte de tierra desposeída. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 28 de 1937). G. F., t. 132, pág. 127.

446. La condena de intereses sobre la suma, valor de la expropiación, no excluye que se indemnice al propietario, fijando un alquiler mensual por el tiempo que tuvo la finca desocupada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 21 de 1938). G. F., t. 134, pág. 333.

Consultar también los fallos números: 33, 52, 53, 54, 58, 117, 150, 199, 207, 214, 216, 218, 219, 229, 230, 242, 259, 260, 263, 266, 269, 280, 313, 325, 332, 333, 334, 343, 365, 564, 576, 630, 630, 633, 639, 653, 669, 672, 673, 675, 685, 701, 711, 712, 724, 729, 735, 736, 737, 745, 747, 748, 749, 751, 754, 756, 761, 772, 779, 781, 787, 788, 792, 804, 810, 811, 825, 843, 854, 864, 869, 894, 898, 902, 908, 939, 944, 945, 946, 953, 960, 961, 966, 969, 970, 980, 988, 989, 993, 995, 1003, 1006, 1008, 1011, 1019, 1031, 1039, 1040, 1043, 1044, 1048, 1050, 1051, 1054, 1059, 1060, 1069, 1070, 1075, 1076, 1104, 1111, 1112, 1119, 1125, 1126, 1134 y 1146.

LEYES Y PROCEDIMIENTOS

447. El dominio se pierde por expropiación, sin necesidad de escritura pública. (Cámaras en pleno de la Capital, junio 16 de 1914). J. A., t. 5, pág. 23.

448. Para acreditar la transferencia del dominio en los casos de expropiación, no es necesario escritura pública, bastando la inscripción de la sentencia en los registros correspondientes. (Cám. Fed. de la Cap., setiembre 4 de 1918). J. A., t. 2, pág. 376.

449. Cuando el Congreso acuerda una concesión para construir una vía férrea y declara la utilidad pública de las obras no viola la constitución. (Suprema Corte Nacional, setiembre 19 de 1918). J. A., t. 2, pág 362.

450. Debe reservarse para el juicio ordinario la discusión sobre el mejor derecho al bien expropiado, por ser tal cuestión ajena a los procedimientos sumarios del de expropiación. (Cám. Fed. de la Cap., diciembre 27 de 1918). J. A., t. 2, pág. 886.

451. En el juicio de expropiación no son aplicables las reglas del juicio ordinario. (Suprema Corte Nacional, mayo 8 de 1919). J. A., t. 3, pág. 342.

452. La ley no impone al expropiado que fije el precio en que estima la cosa bajo pena de darle por aceptada la oferta del expropiante. (Suprema Corte Nacional, mayo 8 de 1919). J. A., t. 3, pág. 342.

453. La expropiación no se perfecciona mientras no se haya entregado el bien, o judicialmente consignado el precio. (Suprema Corte Nacional, abril 3 de 1919). J. A., t. 3, pág. 197. (Idem, abril 27 de 1928). J. A., t. 27, pág. 430.

454. La intervención de los tribunales ordinarios en las actuaciones de una expropiación es solamente como arbitros forzosos en la fijación del precio del inmueble; pero no está sometida a su fallo la expropiación en si. (Cám. Civ. 1ª de La Plata, setiembre 26 de 1919). J. A., t. 3, pág. 877.

455. No procede la nulidad de un juicio de expropiación sustanciado de acuerdo con las reglas establecidas por la ley de la materia en virtud de no haber intervenido el propietario de uno de los terrenos, habiéndose citado por edicto a todos los que se considerasen propietarios del terreno a expropiar. (Cám. Fed. de La Plata, abril 23 de 1924). J. A., t. 12, pág. 498.

456. Acreditado el fuero federal por razón de las personas, el juicio de expropiación debe sustanciarse de acuerdo con las disposiciones de la ley nacional 189, sin que ninguna disposición provincial pueda privar a los habitantes de la República del privilegio constitucional de ser juzgados por las leyes federales, que en estos casos deben prevalecer sobre las provinciales. (Suprema Corte Nacional, marzo 24 de 1926). J. A., t. 19, pág. 148.

457. Observaciones de Bielsa al régimen vigente en materia de indemnización por causa de expropiación. (Nota, t. 23, pág. 910).

458. Procede en el juicio de expropiación la intervención de los usufructuarios y otras personas con derechos a las cosas afectadas por el juicio. (Fallo citado en nota, t. 26, pág. 869.

459. La transferencia de la propiedad en el juicio de expropiación. (Nota, t. 27, pág. 430.

460. El hecho de que el propietario de un terreno a expropiar por la Municipalidad hubiera hecho un convenio con aquella "ad-referendum" del Concejo Deliberante, no le priva del derecho de luiciar el juicio de expropiación sin esperar el pronunciamiento del Concejo no siendo indispensable que el propietario inicie previamente un juicio para que se fije al Concejo un plazo para pronunciarse, si han transcurrido cerca de dos años desde la firma del convenio. (Cám. Civ. 2ª de la Cap. Fed., mayo 18 de 1928). J. A., t. 27, pág. 782.

461. Procede dar traslado por 6 días a la Municipalidad de la demanda por expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 13 de 1928). J. A., t. 28, pág. 67.

462. Es nulo el decreto dictado por un Intendente Municipal, con aprobación del Concejo Deliberante, por el que se ordena la apertura de calles en terrenos particulares, sin haberse seguido el juicio previo de expropiación. (Suprema Corte de Buenos Aires, mayo 10 de 1921). J. A., t. 6, pág. 513. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 29 de 1929). J. A., t. 29, pág. 699.

463. Restringido el derecho de dominio a base de un futuro desapoderamiento por causa de interés público, el propietario, puede exigir la expropiación del inmueble. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 4 de 1929). J. A., t. 31, pág. 829.

464. La expropiación por causa de utilidad pública solo debe decretarse en la medida que sea indispensable, para satisfacer la necesidad que le da origen. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 4 de 1929). J. A., t. 32, pág. 267.

465. La manifestación de la Municipalidad de estar dispuesta a tomar posesión de la finca no tiene el valor y el alcance de obligarla a la expropiación innecesaria de la totalidad del inmueble. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 4 de 1929). J. A., t. 32, pág. 267.

466. Es procedente la demanda por expropiación de terrenos contra la Municipalidad de la Capital, no obstante existir un convenio de compraventa de esos terrenos "ad-referendum" del Concejo Deliberante, si la ratificación no se produjo dentro de un término prudencial. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 13 de 1929). J. A., t.

467. Los terceros posibles reivindicantes de un bien expropiado tienen en lugar de un derecho real un simple derecho sobre el precio no pagado, de haber sido éste satisfecho, tienen un crédito contra el expropiado que indebidamente lo percibiera. (Cámara de Apelaciones de Rosario, abril 11 de 1930). J. A., t. 32, pág. 1185.

468. La oportunidad de expropiar se determina por la circunstancia de haber hecho público la Municipalidad su deseo de acelerar las obras, y por haber adquirido la totalidad o la mayoría de las fincas linderas o próximas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 5 de 1930). J. A., t. 34, pág. 71.

469. Si entre la Municipalidad y el propietario de inmueble afectado al ensanche de una calle existe un contrato de compraventa de la finca, sometido a la aprobación de los departamentos municipales, el segundo no tiene derecho a demandar por expropiación pero puede solicitar se fije un plazo para el cumplimiento de la condición. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 15 de 1930). J. A., t. 34, pág. 107.

470. Las ofertas a la Comuna de inmuebles sujetos a expropiación debe tramitarse por los mismos procedimientos que ésta. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 20 de 1930). J. A., t. 34, pág. 495.

471. El Art. 18 de la ley de expropiación de la Provincia de Buenos Aires, en cuanto dispone que para los efectos de la indemnización deberá tenerse en cuenta el mayor valor que adquiera por las obras la parte no expropiada, es contrario a los Arts. 67 inc. 11 y 17 de la Constitución Nacional y 29 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. (Cám. Civ. 1ª de La Plata, noviembre 18 de 1930). J. A., t. 34, pág. 976.

472. Carece de objeto y eficacia jurídica y económica la desamortización de un bien incorporado al público servicio, con carácter de tal y con el recaudo de ley declaratoria de utilidad, para reintegrarlo después al patrimonio de la colectividad una vez cumplido el procedimiento estricto de la expropiación. (Suprema Corte Nacional, noviembre 24 de 1930). J. A., t. 34, pág. 690.

473. En el juicio de expropiación no debe sustanciarse en forma ordinaria ni con presentación de alegatos escritos, ninguna de sus incidencias. (Cám. Fed. de La Plata, mayo 29 de 1931). J. A., t. 35, pág. 891.

474. Procede ratificar por medio de otra escritura que deberá otorgar la sucesión del demandado, la escritura traslativa de dominio del bien expropiado otorgada de oficio por el juzgado a mérito de las solas constancias de autos. (Cám. Fed. de La Plata, mayo 29 de 1931). J. A., t. 35, pág. 891.

475. El término acordado por sentencia al expropiante para pagar el precio se empieza a contar desde la notificación de la providencia "por devueltos, etc.". (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 1º de 1931). J. A., t. 35, pág. 1304.

476. En materia de expropiación por causa de utilidad pública, el ejercicio de la acción pertinente constituye una facultad privativa del Estado, quien por esa sola razón está capacitado para determinar, en cualquier momento, la conveniencia de llevar adelante el cumplimiento de la ley que le sirve de origen siempre qu no medie una trasmisión definitiva del dominio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 10 de 1931). J. A., t. 35, pág. 1225.

477. La Municipalidad no puede aducir cesión a su favor de la franja de terreno afectada a lo apertura de una calle pública por parte del comprador del inmueble, por haber éste adquirido del antiguo propietario que demanda por expropiación la parte del terreno excluida de la afectación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 19 de 1931). J. A., t. 35, pág. 1266.

478. Debe fijarse en 30 días el plazo para que la Municipalidad abone la suma a que ha sido condenada por expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 9 de 1930). J. A., t. 34, pág. 93. (Idem, julio 1º de 1931). J. A., t. 36, pág. 97.

479. La forma sumaria del juicio de expropiación solo rige para los casos en que el expropiante es el actor y para todo aquel en que el expropiante la acepta, no obstante ser demandado, pero no cuando el juicio sumario es requerido y se niega a éste el derecho que invoca. (Suprema Corte Nacional, julio 20 de 1931). J. A., t. 36, pág. 21.

480. Si el decreto de expropiación invocado por el particular no se refiere a él sino a propietarios desconocidos y si la provincia se encuentra en posesión del inmueble cuyo precio se reclama a título de indemnización por expropiación, son cuestiones que deben ventilarse en juicio ordinario, previo al de expropiación. (Suprema Corte Nacional, julio 24 de 1931). J. A., t. 36, pág. 21.

481. Aún cuando en su esencia el juicio de expropiación quede reducido a los informes periciales la presentación de los alegatos puede poner de manifiesto en muchos casos situaciones especiales, errores de técnica, y aportar elementos de conciliación para la apreciación sobre el mérito de las pruebas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 3 de 1931). J. A., t. 36, pág. 629.

482. En los juicios de expropiación corresponde que las partes aleguen sobre mérito de las pruebas producidas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 3 de 1931). J. A., t. 36, pág. 629.

483. La ley 189 reglamenta la acción de expropiación por causa de utilidad pública y es a su régimen que debe sujetarse su ejercicio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 21 de 1931). J. A., t. 36, pág. 573.

484. La autoridad judicial no tiene facultad para modificar o rever en el interés privado las decisiones del poder administrador para la financiación de las expropiaciones adoptadas en miras de necesidades públicas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 21 de 1931). J. A., t. 36, pág. 573.

485. La ley de expropiación 8855 es de orden público y ningún particular puede tener contra ella derechos irrevocablemente adquiridos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 21 de 1931). J. A., t. 36, pág. 573.

486. Procede un nuevo traslado para mejor proveer en el juicio de expropiación si no se ha optado por el procedimiento sumario de la ley 189. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 28 de 1931). J. A., t. 36, pág. 621.

487. El requisito constitucional de que la utilidad pública de la expropiación debe ser calificada por ley, no obliga al Congreso a dictar una ley especial para cada una de las propiedades afectadas por la obra de utilidad pública, bastando la autorización general para expropiar que haga la ley calificando la obra de cuya construcción se trata. (Suprema Corte Nacional, agosto 31 de 1931). J. A., t. 36, pág. 427.

488. El detalle o estudio de los terrenos que es necesario expropiar para la realización de la obra pública, calificada por ley del Congreso, es del resorte de las autoridades administrativas. (Suprema Corte Nacional, agosto 31 de 1931). J. A., t. 36, pág. 428.

489. En las expropiaciones para la apertura de la avenida de circunvalación la relación de derecho se traba entre el dueño de los terrenos que se debe expropiar y la municipalidad expropiante, sin que pueda afectar la relación así establecida la circunstancia de que el pago de los gastos de apertura sea por cuenta de la Nación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 27 de 1932). J. A., t. 37, pág. 1423.

490. Es inapelable el procedimiento sumario que establece la ley 189 si median hechos controvertidos. Corresponde, en consecuencia, anular lo actuado en forma sumaria. (Cám. Fed. de la Cap., mayo 6 de 1932). J. A., t. 38, pág. 67.

491. No puede fundarse la inconstitucionalidad de la sentencia en el hecho de considerar baja o de carácter confiscatorio la indemnización fijada por la expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 27 de 1932). J. A., t. 38, pág. 786.

492. La circunstancia de que se haya efectuado la tradición al comprador, en virtud de haberse destinado a calles públicas la cosa vendida a raíz de una expropiación hecha con mucha anterioridad a la enajenación del dominio no es obstáculo para que el comprador reclame el importe de la indemnización. (Cám. Civ. 1ª de La Plata, setiembre 23 de 1932). J. A., t. 39, pág. 616.

493. Una ordenanza municipal, no puede afectar al servicio de empréstito los sobrantes de fincas expropiadas para ensanche de calles. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 7 de 1932). J. A., t. 40, pág. 400.

494. De acuerdo a los términos del Art. 1º de la ley 1583, la expropiación debe únicamente recaer sobre la porción necesaria para el ensanche decretado de la vía pública. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 19 de 1932). J. A., t. 40, pág. 543.

495. Para fijar el precio de una finca sujeta a expropiación debe tenerse en cuenta entre otras circunstancias la de derivar aquella de una ley que data de 1912, a fin de evitar que el poder público elija para ejercer su derecho el momento propicio de una crisis aguda con lo que en parte vulneraría la garantía constitucional relativa al derecho de propiedad. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 19 de 1932). J. A., t. 40, pág. 554.

496. El interés privado debe posponerse siempre al de la comunidad, hasta por el hecho de que el beneficio que ésta recibe, es participe el particular que es parte integrante de ella. Y si el poder público para efectuar una obra en bien común, necesita expropiar, debe ser él quien fije los límites necesarios al ejercitar ese derecho, ya que sólo él es quien puede conocer hasta donde es necesaria llevar su acción para practicar la obra. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

497. Con estas apreciaciones coincide Fletcher "aún cuando la oportunidad del ejercicio del dominio eminente es una cuestión legislativa, insusceptible de revisión por

las Cortes; la determinación final de la naturaleza pública del uso aún en ausencia de una declaración constitucional o legal es generalmente apreciada como atribución judicial siempre que la Constitución —como ocurre en algunos estados del Oeste— no haya declarado tal uso público". Corporaciones, parágrafo 1503.

Concuerdan con estas proposiciones Mills, Em. Dom. parág. 2º, profesor Thayer, Harward Law Review, t. 149, años 1893 y 1904; Baldwin, Railroad Law, parág. 78; Booth, Railroad, parág. 104; Black, Const. Law pág. 404; Joyce, Electric Law, parág. 273; Sutherland, Notes en Const. parág. 652; Cook, Corporations, parág. 905; Nichols, Em. Dom. parág. 19; Elliot Railroad, parág. 952, Salvat Nº 683.

III. — Que estos principios prevalentes son aplicados por las Cortes de los Estados; "la decisión de la Legislatura no es concluyente. Si lo fuera la prohibición Constitucional que codiciona la expropiación tendría escaso valor práctico. La limitación se ideó para resguardar a los ciudadanos contra los abusos del poder. Se dictó especialmente para restringir al departamento legislativo. ¿Cómo podría ejercerse esta restricción o ser útil si la legislatura fuera el único juez de la extensión de su propia potestad al poner en movimiento el dominio eminente?

¿No importaría tal conclusión aceptar la omnipotencia de la legislatura a este respecto cuando la Constitución demuestra que se le considera un poder peligroso que exige su restricción para impedir injusticias?

La razón tanto como los antecedentes nos imponen la conclusión de que la existencia o inexistencia del uso público en cualesquiera clase de casos en que la Legislatura haya autorizado una apropiación de bienes debe ser determinada por las Cortes. Vawier c. Martin Va. 534; Fletcher parág. 1503.

"Se ha sostenido que así como la legislatura es el único árbitro para resolver acerca de la oportunidad de la expropiación así también es el único juez para definir el propósito público y que como en el preámbulo de la ley se hace la declaración de obra pública no está habilitada esta Corte para apreciar este asunto. Si fuera así, la restricción constitucional nada valdría. A la Legislatura que quisiera excederse le bastaría con declarar que el propósito es público. De acuerdo con lo enseñado por Kent la declaración legislativa sobre uso público no impide a las Cortes inquirir si el uso es público". Cpster v. Tide Water, 18 N. Y. 54; Fletcher, parág. 1503. (Cám. Civ. 2ª, diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

498. La propiedad privada sólo puede tomarse para uso público. Es extraño a las atribuciones del poder legislativo revestir a un individuo o corporación con el derecho de apropiarse la propiedad de un ciudadano para el uso privado de cualquier ciudadano o corporación. Al dueño de la propiedad le asiste el derecho de uso y goce "erga ommnes" sujeto al derecho del Estado para tomar de ella tanto como sea necesario para servir los distintos usos públicos a que puede someterse adecuadamente.

Philadelphia v. Jork Clay, 241, pág. 241; Corporations, parág. 1502. Ocupándose Cooley de este asunto, se expresa así: "De la definición del dominio eminente se infiere que el objeto no será un mero propósito privado. La legislatura no tiene potestad en ningún caso, para adquirir la propiedad de un individuo y luego pasarla a otro si el acto no vincula a algún uso público''.

"El dominio eminente no implica el derecho del Estado para transferir la propiedad de un ciudadano a otro si el interés público no se fomenta con el traspaso''.

''No tiene importancia que el público indirectamente reciba beneficios como los que ordinariamente resultan del mejoramiento de tierras o del establecimiento de prósperas empresas particulares; uso público significa posesión, ocupación y goce de la tierra por el público en general o por órganos públicos. La debida protección a la propiedad privada inhibe al Gobierno para tomarla de manos de un propietario para entregarla a otro en razón del beneficio general que resultará del empleo más provechoso a que pueda dedicarla el último". (Cám. Civ. 2ª, diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

499. En la misma corriente de ideas se halla Nichols, "es un principio admitido que la propiedad no se expropia si no es para "uso público". (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

500. En el mismo sentido se expresa Lewis "pocas constituciones de los Estados prohiben "in terminis" la expropiación para propósitos individuales. Sin embargo todas las Cortes coinciden en su impermisibilidad. Esta conclusión es indudablemente correcta y tan admitida que está de más discutir sobre sus bases".

Los estatutos que autorizan la apertura o ensanche de calles algunas veces determinan que si solo se necesita una fracción el todo puede apropiarse y venderse el excedente en beneficio de la obra. Si bien tales estatutos no son nulos, ellos no pueden

cumplirse contra la voluntad de los dueños de los lotes afectados porque la fracción no requerida para la calle es una apropiación para objeto privado. Dominio eminente, párrafo 257. (Cám. Civ. 2ª, diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

501. Desde luego, la ley 1583 que es la fuente del derecho ejercitado por la Comuna, no autoriza a expropiar los excedentes de terrenos. El poder transferido solo se refiere a la expropiación de lo que es necesario a los efectos de rectificaciones de líneas y ensanche de calles. Ni su contexto ni su espíritu comprende los remanentes de terrenos afectados a esas obras. Son aquí oportunas las juiciosas apreciaciones de Dillon: "El poder y todas sus limitaciones constitucionales y legales e instrucciones para su ejercicio deben ser extrictamente ejercitados". Obra citada página 1040.

Pero aún, y bajo la hipótesis que se hubiera reconocido a la comuna tal autoridad, la solución no variaría, porque antes que el cumplimiento de la ley, está el cumplimiento de la Constitución, la que prescribe que el desapoderamiento tiene lugar por causa de utilidad pública. Art. 17, Constitución Nacional. Cooley Law. Const. cap. VII. (Cám. Civ. 2ª, diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

502. X. — Que en algunos Estados de la Unión se han modificado sus Constituciones autorizando el ejercicio de este derecho con propósitos que no son generalmente considerados públicos. A este respecto pueden señalarse las Constituciones de Nueva York, Alabama, California, Illinois, Massachusett, Minnesota, etc., etc.

Se ha considerado sin embargo, que tales provisiones no contrarrestan la Enmienda 14ª de la Constitución Federal —nadie será privado de su vida, libertad y propiedad sin respetarse los derechos esenciales— que los estatutos que autorizan expropiaciones para usos claramente privados aunque expresamente autorizados por la Constitución del Estado son revocables por la Suprema Corte de los Estados Unidos y aún por las Cortes Estaduales desde que la Constitución Federal es obligatoria para las Cortes de los Estados no obstante cualquier disposición en contrario de sus respectivas constituciones. Clark v. Nash, U. S. 49 L. ed. 1085; Halrstow v. Danville, U. S. 52 L. ed. 657; Nichols, parágs. 38 y 39. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

503. La expropiación de los sobrantes es tan repugnante a la provisión constitucional que garante la propiedad individual como a ciertas reglas connaturales a los impuestos y gastos públicos. (Cám. Civ. 2ª, diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

504. "Quien distrae los dineros públicos fuera de los objetos de la asociación política comete un crimen, ya sea el Gobierno cuando los invierte mal, ya sea el ciudadano cuando roba o defrauda la contribución que le impone la ley en interés general" Alberdi, Sistema económico, cap. VII. (Cám. Civ. 2ª, diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

505. "Reconociendo los impuestos como su único objeto legítimo la obtención de recursos para propósitos públicos y las necesidades propias del Gobierno, las exacciones de dinero con otros fines, constituyen un ejercicio impropio del poder". Cooley Lim. Const., pág. 696.

"Tenemos por evidente quo la legislatura no puede so color de impuestos dar a ciertos individuos el dinero que tomó de los ciudadanos si el interés público no está vinculado al acto. Los objetos para los cuales se obtiene dinero por medio de impuestos deben ser públicos y tales que fomenten el bienestar de la colectividad requerida a contribuir". Chief Justice Dixon In Broadhead V. Millowahe, 119. Wis. 624; Opinion of Judges, 58. Med. 590; Nota en Cooley pág. 700. (Cám. Civ. 2ª, diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

506. XII. — Que las corporaciones municipales no se conciben sin los recursos necesarios para llenar los fines de su institución. Sin ellos serían como lo recordó la Suprema Corte Americana "cuerpo sin vida, incapaces de actuar ni de servir ningún propósito público". U. S. V. New Orleans, U. S. 25 (L. ed.) 225.

Los desembolsos que realizan lo mismo que las deudas que crean deben responder igualmente a propósitos públicos.

Las municipalidades en principio no pueden emplear sus fondos sino en fines públicos "porque cualquier otro criterio importaría apropiarse la propiedad por medio de los recaudadores para aplicarlos a usos particulares, lo cual repugna a toda norma de buen gobierno". Wheelock v. Lowell, 196. Mass 220; Mc. Quillin, Municipal Corporation, parág. 2165. (Cám. Civ. 2ª, diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

507. XIV. — Que el propósito público comunal no pierde su modalidad si algunos particulares obtienen ventajas indirectas. Hare, Const. Law. pág. 275; Willoughby, parág. 1150; Goodnow, Social reform on the Constitution. Se ha resuelto que si el objeto primordial de un desembolso es servir un propósito público la inversión es legal aún cuando envuelva indirectamente un gasto que en sí mismo habría sido ilícito. Pero si el objeto primordial es promover algún fin privado, el gasto es ilegal aunque incidentalmente favorezca un objeto público. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

508. No se puede autorizar a las comunas para que expropien bienes que luego revenderán parcialmente ni para imponer tributos con ese destino. Esto sería lo mismo que percibir impuestos para emprender cualquier negocio con fines especulativos. Semejantes empresas están fuera de la actividad del Estado y de cualquiera de sus órganos. 27. L. R. A. (N. S.) 484.

Este fué uno de los puntos sometidos a la Corte Suprema de Massachusetts en la nombrada "Inquiry" de 1900, la que se evacuó en el sentido de que "no era lícito autorizar a la comuna de Boston para levantar tributos con el fin de expropiar bienes que luego en parte serían vendidos o facilitados a particulares". (Cám. Civ. 2ª, diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

509. "Si la provisión se entiende en el sentido de dar capacidad a la corporación para tomar la propiedad con el asentimiento de su dueño, no cabe objeción alguna; si se interpreta en el sentido de que los comisionados pueden contra la voluntad de los propietarios tomar los lotes totalmente cuando sólo se requiere una fracción para uso público, pudiendo aplicarse el residuo a usos privados, asumen un poder que no posee ni la misma legislatura.

"Supóngase en que sólo unos pies o pulgadas se necesitan del extremo de una parcela para ensanche de una calle y que en el otro extremo del mismo lote se halla un edificio valioso, habrá derecho para apropiarse todo el lote?

"La cantidad remanente no influye sobre el principio. El propietario puede no estar dispuesto a deshacerse ni de unos pies; sostengo que la legislatura es incompetente para disponer de la propiedad ya sean pies o acres el objeto del derecho asumido". Matter of Albany Street 7. Wend 151; 25 Am. Dec. 618.

Si el propietario consiente en desprenderse del excedente —nos dice Nichols— no puede presentar ninguna objeción constitucional porque tal procedimiento indudablemente tiende a economizar los dineros públicos, pero si el dueño insiste en guardar lo que resta de su terreno, graves dificultades constitucionales surgirán si se le quiere obligar a separarse de ella.

Si estos estatutos se interpretan limitando su aplicación a sobrantes sin valor y sin utilización pública no habría porqué no sustentarlos, pero si la apropiación encierra una especulación municipal, ninguna Corte de Justicia debe dudar de su inconstitucionalidad.

La municipalidad de Cincinati, que según la Constitución de Ohio, tiene facultades para expropiar cumpliendo ciertas formalidades señaladas en su propia carta, decretó el ensanche de la Quinta Avenida por el lado sur, dándole 25 pies más de anchura. Sostuvo ante los tribunales adonde se llevó el asunto por resistencia de unos vecinos que se oponían a su cumplimiento que estaba autorizada para expropiar aún más que la faja de 25 pies. La solución le fué adversa. Se dijo entonces por la Corte: "entendemos que es regla en el Estado de Ohio, como en los demás Estados, que los poderes comunales para expropiar con fines de uso público son de extricta interpretación". Cincinati v. Wester U. S. 74 (L. ed); Harbuck v. Toledo, 11 Ohio, 219; Grant v. Hyde Park, 67 Ohio, 166; Farber v. Toledo, 104 Ohio, 196. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 19 de 1932). G. F., t. 101, pág. 309.

510. La facultad de expropiar pertenece en todo momento a los poderes públicos, con prescindencia de la voluntad de las personas afectadas y de la situación y destino de las cosas. (Corte Sup., mayo 5 de 1933). J. A., t. 42, pág. (544), pág. 8.

511. Si después de fallada en primera instancia la demanda por cobro de tierras contra la Municipalidad, las partes llegaron a una transacción, conviniendo en que para la expropiación de las mismas se seguiría el juicio sumario de la ley 189, no corresponde dictar sentencia en 2ª instancia, sino devolver los autos al tribunal inferior para que se cumpla el trámite estipulado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 10 de 1933). J. A., t. 42, pág. 132.

512. La ley de expropiación 189 en los casos de expropiación dispuestos por la Municipalidad de la Capital, deja de revestir el carácter de ley nacional, para convertirse en un estatuto de orden local. (Corte Sup., octubre 2 de 1933). J. A., t. 45, pág. 32.

513. Ninguna ley ni principio de derecho establece bonificación por el hecho mismo de la expropiación. Si se hace algunas veces al expropiar concesiones de servicios públicos, es en virtud de ley anterior, que así lo dispone por razones especiales para casos particulares o en virtud de cláusulas contractuales. (Corte Sup., noviembre 10 de 1933), J. A., t. 44, pág. 12.

514. La expropiación no es otra cosa que una venta, con la única particularidad de que una de las partes se ve constreñida a enajenar. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 22 de 1933). J. A., t. 44, pág. 167.

515. La substitución del procedimiento legal de expropiar por el de un acto abusivo de autoridad, coloca al inculpado en más rigurosas condiciones de responsabilidad para la indemnización debida, principio tanto más aplicable si se trata de daño a un servicio público que sólo cede ante otro servicio o interés público superior debidamente declarado por ley previamente indemnizado. (Corte Sup., diciembre 13 de 1933). J. A., t. 44, pág. 397.

516. La circunstancia de que el terreno expropiado haya sido adquirido por los antecesores del actor después de sancionada la ley que fijó el trazado de la avenida cuya apertura motiva la expropiación, debió necesariamente tenerse en cuenta al fijar el precio de la compra. (Cám. Civ. 2ª cap., mayo 21 de 1934). J. A., t. 46, pág. 669.

517. Procede la demanda por cobro del precio de la expropiación parcial para ensanche de una calle, aun cuando exista una ordenanza suspendiendo los efectos de la que dispuso el ensanche, si los informes producidos en el expediente municipal agregado a los autos revelan que el actor para obtener permiso de edificación tuvo que desistir del proyecto de construir sobre la antigua línea; no altera esta conclusión la circunstancia de que se hayan otorgado algunos permisos de construcción sobre dicha línea para otras propiedades de menor importancia. (Cám. Civ. 2ª Cap., junio 11 de 1934). J. A., t. 46, pág. 1033.

518. La expropiación es obligatoria cuando existe la ocupación efectiva de la propiedad privada por la Municipalidad, que la ha destinado a calle pública, sin que ninguna ley la autorizara para proceder así. (Cám. Civ. 2ª La Plata, julio 31 de 1934). J. A., t. 47, pág. 338.

519. "Tratado integral de la expropiación pública" de Fernando Legón. Comentario bibliográfico por Leonardo Viola. T. 47, sec. bibl., pág. 13.

520. Ley de julio 4 de 1934, provincia de Salta. Orgánica de expropiación. T. 48, sec. leg., pág. 39.

521. No procede disponer que la demanda de expropiación tramitada por el procedimiento que señala la ley 189 debe ser contestada por escrito si se opone a ello el actor, por cuanto eso no está autorizado por la ley de expropiación. (Cám. Fed. Cap., marzo 22 de 1935). J. A. t. 49, pág. 456.

522. La demanda de expropiación indirecta o inversa, iniciada contra una empresa que ha tomado posesión de las tierras del actor sin aviso ni consignación previa, y que se funda en las prescripciones de la ley 189, debe tramitarse mediante procedimiento verbal y sumario; y no por juicio ordinario. (Cám. Fed. Cap., marzo 22 de 1935). J. A., t. 49, pág. 456.

523. El apoderamiento de la propiedad privada para un uso público sin indemnización, está vedado en los casos comunes por la Enmienda Catorce. (Estados Unidos de América). J. A., t. 50, sec. jurisp. extr., pág. 2.

524. Naturaleza y alcance del dominio vertical frente a la función expropiatoria. Nota de Fernando Legón. J. A., t. 50, pág. 777.

525. Ley 1429, provincia de Buenos Aires, octubre 21 de 1881, modificada por las leyes 2541, agosto 23 de 1895 y 3784, noviembre 7 de 1923. Expropiación. En nota. J. A., t. 51, sec. leg., pág. 67.

526. El juicio de expropiación fundado en las prescripciones de la ley 189 debe seguirse por el procedimiento verbal y sumario y no por el del juicio ordinario. (Cám. Fed. Cap., marzo 22 de 1935). G. F., t. 115, pág. 288.

527. Tratándose de un juicio de expropiación, la agregación del título de propiedad es esencial, cualquiera sea la oportunidad en que ella tenga lugar. El precio a pagar por razón de la expropiación debe fijarse equitativamente. (Cám. Civ. 2ª Cap., abril 9 de 1935). G. F., t. 116, pág. 75.

528. No procede la expropiación demandada por quien no probó su calidad de propietario o el derecho indispensable para reivindicar y desde que no expresó en forma categórica ser condómino y ejercer la acción como tal. (Cám. Fed. Cap., agosto 7 de 1935). G. F., t. 117, pág. 337.

529. Ley 4019, provincia de Buenos Aires, noviembre 12 de 1928. Procedimiento en los juicios de expropiación. En nota. J. A., t. 51, sec. leg., pág. 67.

530. Ley 4317, provincia de Buenos Aires, agosto 31 de 1935. Modificaciones a la ley general de expropiación de la provincia. J. A., t. 51, sec. leg., pág. 67.

531. La prescripción del derecho a pedir el precio de la expropiación, se opera por diez años, que empiezan a correr desde que hubo sentencia que lo fijó; el derecho a demandar la expropiación misma, no prescribe sino en los mismos términos en los cuales se pierde el dominio por la posesión de tercero. El precio de la expropiación debe fijarse equitativamente, pero sin tomar en cuenta el aumento de valor, derivado de la obra pública realizada. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª Cap., septiembre 9 de 1935). G. F., t. 118, pág. 253.

532. El derecho del perito tasador en juicio de expropiación para pedir regulación de honorarios, prescribe por diez años entre presentes. (Cám. Civ. 2ª Cap., septiembre 18 de 1935). G. F., t. 119, pág. 38.

533. El procedimiento verbal y sumario de la ley 189 no se ha estatuído exclusivamente a favor del expropiante; si es viable la demanda de expropiación deducida por el propietario no existe razón legal para que no se aplique el mismo procedimiento. (Cám. Civ. 1ª Cap., octubre 17 de 1935). J. A., t. 52, pág. 74.

534. De aplicarse el procedimiento verbal y sumario de la ley 189 cuando la Municipalidad es parte actora en el juicio de expropiación y el procedimiento ordinario cuando es demandada, se le acordaría un privilegio que la ley no le otorga, con perjuicio de la igualdad de los litigantes. (Cám. Civ. 1ª Cap., octubre 17 de 1935). J. A., t. 52, pág. 74.

535. Nada impide que se acrediten, substancien y resuelvan por el procedimiento sumario de la ley 189, los hechos controvertidos que forman parte de la litis en la demanda de expropiación deducida contra la Municipalidad, y se establezca si ésta ha restringido o no el dominio del actor y si la zona ha sido declarada de preferente expropiación. (Cám. Civ. 1ª Cap., octubre 17 de 1935). J. A., t. 52, pág. 74.

536. El hecho de que la Municipalidad, demandada por expropiación, haya desconocido el dominio que el actor invoca sobre el inmueble, no cambia la naturaleza de la acción sumaria y verbal de la ley 189; si la acción prosperara y el actor no hubiese probado el dominio no podría percibir lo reclamado. (Cám. Civ. 1ª Cap., octubre 17 de 1935). J. A., t. 52, pág. 74.

537. Demandado en juicio ordinario el precio de una expropiación, no hay disposición alguna que prohiba la aplicación de preceptos de la ley 189 sobre la materia. El decreto del P. E. disponiendo la expropiación de un ramal de ferrocarril de acuerdo a una ley del Congreso, no pudo ser modificado por otro, ministerial, y así, lo actuado a base de éste, no obliga a la Nación ni tiene valor alguno para las partes. (Cám. Fed. Cap., noviembre 14 de 1935). G. F., t. 119, pág. 191.

538. Demandado en juicio ordinario el precio de una expropiación, no hay disposición alguna que prohiba la aplicación de preceptos de la ley 189 sobre la materia. (Cám. Fed. Cap., noviembre 14 de 1935). G. F., t. 119, pág. 191.

539. No procede la rescisión de la compraventa, fundada en que el inmueble está afectado a la apertura de una avenida y la consiguiente expropiación. (Cám. Civ. 1ª Cap., mayo 19 de 1936). G. F., t. 123, pág. 189.

540. La Municipalidad de la Capital está obligada a expropiar los terrenos para la Avenida de Circunvalación, sobre los cuales en alguna forma ejerció actos de

dominio o afectó los derechos del propietario, no pudiendo excusar su responsabilidad al respecto en que el P. E. debe proveerle los fondos necesarios a ese objeto. (Cám. Civ. 2ª Cap., junio 22 de 1936). G. F., t. 124, pág. 33.

541. La Municipalidad no puede oponerse a la expropiación de una finca afectada a la apertura de la Av. Gral. Paz, inmueble que ha sido objeto de actos de disposición por parte de la comuna, aunque ésta se alegue que el art. 2º de la ley 4506 no la obliga sino que la autoriza a expropiar y que no ha recibido aun del P. E. los fondos necesarios para pagar el precio de la expropiación (art. 6º, ley 2089), pues ese poder no es parte en el juicio y aquélla debe satisfacer el importe de las condenaciones, sin perjuicio de su derecho a reclamar el reembolso. (Cám. Civ. 2ª Cap. junio 22 de 1936). J. A., t. 54, pág. 849.

542. No procede el recurso extraordinario contra sentencia que no hizo lugar a un juicio de expropiación por no haberse probado la propiedad de la tierra, pues se consideró insuficiente una simple cesión de derechos que no comprueba por sí sola que haya habido tradición o entrega material de la cosa y desde que no se ha desconocido ningún derecho, exención o privilegio fundado en la Constitución, tratado o ley del Congreso. (Corte Sup., julio 1º de 1936). G. F., t. 123, pág. 86.

543. No probados ni el abandono ni la cesión de la tierra, procede la expropiación, debiendo el precio fijarse equitativamente y condenarse a su pago con intereses desde la ocupación de aquélla por el expropiante. No procede la prescripción con respecto a los intereses si a su pago se condena recién. (Cám. Civ. 1ª Cap., julio 16 de 1936). G. F., t. 124, pág. 203.

544. La expropiación constituye una facultad privativa del Estado, el cual, por lo mismo que se trata del ejercicio de su soberanía, está autorizado para hacer o no uso de ella, sin que los particulares puedan invocar derecho alguno para obligar al Estado a realizarla. (Cám. Civ. 2ª Cap., septiembre 14 de 1936). J. A., t. 55, pág. 931.

545. El supuesto de necesidad pública es más restrictivo que el de utilidad pública a los efectos de la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de La Plata, octubre 22 de 1936). J. A., t. 56, pág. 651.

546. Procede el recurso extraordinario contra sentencia en sentido contrario al derecho fundado en la ley de expropiación Nº 11.921. Declarada de utilidad pública la tierra a expropiar, la expropiación no puede efectuarse sino dentro de los límites y orientación precisa que la ley que la autoriza especifica. (Corte Sup., diciembre 11 de 1936). G. F., t. 126, pág. 199.

547. La sentencia firme recaída en el juicio sumario de expropiación, seguido de acuerdo a la ley 189, que declaró no haber lugar a ninguna otra clase de indemnización, hace cosa juzgada con respecto a la pretensión del demandado de querer cobrar el valor de los planos y proyectos de construcción y así procede rechazar la demanda. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 28 de 1936). G. F., t. 126, pág. 155.

548. El expropiante debe pagar el área íntegra que expropió, no obstante que en el primer juicio se condenó a pagar un área menor, pues no existe inconveniente para deducir nuevo juicio por la parte de terreno no considerado en el primero, que no hace cosa juzgada con respecto a este segundo. (Cám. Civ. 1ª Cap., diciembre 28 de 1936). G. F., t. 126, pág. 230.

549. El principio general en virtud del cual el Estado o la Municipalidad no pueden ser obligados a expropiar, no es de aplicación cuando las facultades inherentes al derecho de propiedad se haya cercenado en forma que importa una restricción a ese derecho. (Cám. Civ. 1ª Cap., diciembre 28 de 1936). J. A., t. 56, pág. 803.

550. La ley 189 no admite en ninguna de sus disposiciones que los fallos que recaigan en los juicios de expropiación puedan reverse por otros medios que los permitidos por la ley federal de procedimiento. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 28 de 1936). J. A., t. 56, pág. 873.

551. El hecho de que en los juicios de expropiación deba seguirse un procedimiento verbal y sumario, según el art. 6º, ley 189, no autoriza a aplicar en estos juicios las normas que el Código de Procedimientos señala para los juicios ejecutivos dado que la ley especial citada ha querido terminar de una manera definitiva, no

solamente con el traspaso de la propiedad de los particulares al poder público, sino también con el importe de las indemnizaciones que corresponda pagar, por lo tanto, no existe base para considerar y ampliar las indemnizaciones que en otros juicios fuera del especial y único que la ley determina. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 28 de 1936). J. A., t. 56, pág. 873.

552. La ley 189 modifica el Código Civil al establecer que la expropiación no deberá comprender más gravámenes o perjuicios que los que sean consecuencia forzosa de la expropiación, disponiendo, además, "que terminado el juicio, el dueño está obligado a recibir lo que de él resulte" por toda indemnización, y que verificada la consignación se declarará transferida la propiedad. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 28 de 1936). J. A., t. 56, pág. 873.

553. Ley 12.335, diciembre 29 de 1936. Autoriza a la Municipalidad de la Capital a expropiar el Palacio Miró que se declara de utilidad pública. J. A., t. 55, Sec. Legal, pág. 73.

554. Ley 12.336, 29 de diciembre de 1936. Autoriza al P. E. a expropiar los terrenos denominados de Saavedra "Chacra Grande y Chacra Chica", que se declaran de utilidad pública. J. A., t. 56, Sec. Legal, pág. 73.

555. La ley 2760 restableció el alcance amplio de la ley 1260, cuya aplicación se había hecho imposible a la época en que fué dictada la ley 1583, por la cual se concedió a la comuna el derecho de expropiar fincas para ensanche, dentro del radio de 12 cuadras de la Plaza de Mayo. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 30 de 1936). J. A., t. 56, pág. 887.

556. La ley orgánica municipal 2760, cuando faculta a la comuna para "solicitar la expropiación" requerida por el ensanche de calles, etc.; sólo implica conceder la autorización para que solicite la ley pertinente. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 30 de 1936). J. A., t. 56, pág. 877.

557. El derecho expropiatorio del municipio frente al requisito constitucional de la calificación por ley "procedencia alcance y significado técnico del precepto". Nota. J. A., t. 56, pág. 887.

558. Ley 12.351, diciembre 28 de 1937. Adquisición de la casa de la Avenida Alvear 2802, que se destina a la Comisión Nacional de Cultura, Academia Argentina de Letras, Academia de Bellas Artes y Museo de Arte Decorativo. (Se publica sólo el objeto de la ley). J. A., t. 57, sec. leg., pág. 37.

559. Ley 12.352, diciembre 28 de 1937. Declara de utilidad pública el inmueble denominado "Quinta Unzué". (Se publica sólo el objeto de la ley). J. A., t. 57, sec. leg., pág. 37.

560. La expropiación para el ensanche de la calle Corrientes se rige por la ley 1260 que autoriza al Concejo Deliberante a disponer el ensanche de las calles de la ciudad sin limitación alguna por compra o expropiación. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 30 de 1936). G. F., t. 126, pág. 44.

561. Aún cuando se diera al juicio el trámite correspondiente a las expropiaciones, habiéndose concedido la apelación libremente y así tramitado, no procede volver sobre el procedimiento. Debe aceptarse el área fijada por el perito tercero, dados sus sólidos fundamentos no replicados, y de acuerdo a ella fijar equitativamente el precio de la tierra tomada para ochava. (Cám. Civ. Cap., febrero 15 de 1937). G. F., t. 127, pág. 15.

562. Procede la expropiación ordenada por un gobierno de provincia sobre tierras que se encuentran dentro de los límites de la República, como resultan estar las en discusión, ya que no se ha probado lo contrario y desde que el título que se invoca para actuar es de procedencia argentina y a lo que no pueden obstar tratados no aprobados. (Corte Sup., marzo 10 de 1937). G. F., t. 127, pág. 175.

563. Si con más de un año de anterioridad a la vigencia de la ley 12.134 que determina un nuevo régimen de expropiación respecto a la apertura de la Av. Gral. Paz, el juicio contra la Municipalidad de la Capital se encontraba en estado de llamamiento de autos para definitiva, no procede el pedido de ésta para que se de intervención en la causa a la Dirección Nacional de Vialidad, de acuerdo con lo dispuesto

por la ley 12.134, sin perjuicio de que al ejecutarse la sentencia se tenga en cuenta lo determinado por dicha ley. La circunstancia de que llegado el juicio al estado de ejecución de sentencia se diera vista de lo actuado a la Dirección Nacional de Vialidad y ésta se negara a ejercitar la autorización prevista por la ley citada, art. 3º, no constituye obstáculo legal para que el juicio continúe con las partes que lo promovieron y que cumplieron todos los trámites correspondientes; máxime ante el hecho de haberse practicado por la Municipalidad actos de desposesión; sin perjuicios de los derechos que ésta pueda hacer valer contra la Dirección Nacional de Vialidad. (Cám. Civ. 2ª Cap., septiembre 1º de 1937). J. A., t. 59, pág. 870.

564. El hecho de que el propietario de un terreno a expropiar haya celebrado con la Municipalidad un convenio "ad referéndum" del Concejo Deliberante, no priva a aquél del derecho de iniciar juicio de expropiación sin esperar el pronunciamiento de éste, no siendo necesario que inicie previamente juicio, para que se le fije al Concejo plazo para pronunciarse, si ha transcurrido ya un término prudencial desde la firma de dicho convenio. La negativa por la Municipalidad de conceder línea de edificación, implica restringir el derecho de dominio del propietario sobre el inmueble y pidiendo éste que se obligue a aquélla, a expropiar, procede condenarla a hacerlo, sin que valga el pretexto de hallarse aún sin resolver el trazado de la calle, si el retardo implica culpa de su parte, ya que excedió el tiempo prudencial. Cuando un terreno es bien proporcionado en su frente, el fondo no debe considerarse como factor de desvalorización. Habiendo quedado el propietario en el uso del inmueble, no procede condenar al expropiante al pago de intereses, desde el día de la demanda, sino desde que aquél pasó al dominio público. Las costas son a cargo de la expropiante. (Cám. Civ. 1ª Cap., abril 5 de 1937). G. F., t. 127, pág. 334.

565. Aún cuando se demandara la reivindicación de la tierra que forma parte de una calle pública, la acción en principio, debe prosperar, puesto que el actor probó su propiedad, pero como tal solución sería impráctica, lo que procede es que la Municipalidad pague el precio de la tierra y sus intereses desde la desposesión, tal como si se tratara de una expropiación. (Cám. Civ. 1ª Cap., octubre 8 de 1937). G. F., t. 130, pág. 343.

566. Demandándose por reivindicación de tierras a la Municipalidad de la Capital, el caso es de competencia de la justicia ordinaria, a lo que no obsta que al propio tiempo se demande a la Dirección Nacional de Vialidad, por expropiación de la misma tierra, puesto que se trata de acciones sucesivas, ya que ésta no tendría razón de ser, si aquélla no prosperara y de prosperar se trataría recién de establecer la competencia de la justicia federal para esta última acción. (Corte Sup., noviembre 26 de 1937). G. F., t. 132, pág. 277.

567. El expropiante no tiene derecho a que de la suma que debe pagar al propietario del inmueble se deduzca la que con anterioridad se le abonó por expropiación del inmueble. (Cám. Civ. 1ª Cap., noviembre 30 de 1937). G. F., t. 133, pág. 58.

568. No siendo posible la restitución del inmueble por estar afectado a un servicio público, procede su expropiación, mandando pagar su justo precio. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 17 de 1937). G. F., t. 132, pág. 56.

569. La Municipalidad que se apropia de un bien privado sin forma de juicio ni convenio previo, sólo puede adquirir el dominio por la posesión contínua de 30 años, y no habiendo corrido este lapso, procede la expropiación demandada, debiendo pagarse por la tierra el precio que equitativamente se fije. (Cám. Civ. 2ª Cap., febrero 25 de 1938). G. F., t. 133, pág. 287.

570. Considerando en detalle cada uno de los lotes que constituyen el polígono que se expropia, para ensanche de la Plaza Lavalle, corresponde fijar el precio total de éste en la suma de $ 5.652.296,60. Al regular los honorarios de los abogados que firmaron conjuntamente los escritos, debe tenerse en cuenta el monto de los intereses de los clientes de cada uno de ellos. (Cám. Civ. 1ª Cap., marzo 28 de 1938). G. F., t. 133, pág. 241.

571. No alcanzando a 5000 pesos la diferencia entre la suma que el Gobierno Nacional depositó y la que fuera condenado a pagar en juicio de expropiación, no procede la tercera instancia. (Corte Sup., mayo 18 de 1938). G. F., t. 134, pág. 223.

572. Procede el pedido de informe formulado por el tribunal de apelación al Banco Hipotecario Nacional, sobre el valor del inmueble a expropiar. (Cám. Civ. 2ª Cap., junio 1º de 1938). G. F., t. 135, pág. 91.

573. Los miembros de la Comisión Honoraria de Tasaciones de la Municipalidad, no son empleados a sueldo de ella, sino asesores que pueden informar con corrección y conocimientos sin defender sus intereses, y su pericia en un juicio de expropiación no puede ser anulada por esa causa. Quedando beneficiada la propiedad al expropiársele la ochava y siendo el terreno de grandes dimensiones, procede, al fijar el monto de la expropiación, tener en cuenta aquel beneficio. Aún habiendo el expropiado pedido únicamente el pago del terreno, procede incluir en la indemnización, el costo de la obra necesaria para la ochava, si el expropiante manifestó su asentimiento con las cuestiones sometidas a examen pericial. (Cám. Civ. 1ª Cap., junio 14 de 1938). G. F., t. 136, pág. 19.

574. En los juicios en que es parte la entidad autárquica denominada Dirección Nacional de Vialidad, no procede la tercera instancia establecida para los juicios en que es parte la Nación, pues ésta ha quedado desligada de toda intervención, en los asuntos que, como los de expropiación, aquella repartición gestiona. (Corte Sup. junio 22 de 1938). G. F., t. 135, pág. 193.

575. Las divergencias de criterio en la apreciación de los valores a fijar en las expropiaciones que resulten de la intervención de diversos tribunales, no autoriza a someter la decisión a opiniones extrañas, pues queda el recurso de nombramiento de peritos para mejor proveer en caso necesario. El precio a pagarse por la expropiación, debe fijarse equitativamente, teniendo en cuenta la ubicación y dimensiones del bien sujeto a aquélla. (Cám. Civ. 1ª Cap., agosto 2 de 1938). G. F., t. 136, pág. 56.

576. Procede la tercera instancia en juicio de expropiación iniciado por el Ministerio de Guerra en que el valor cuestionado excede de $ 5000. Las notorias diferencias entre las apreciaciones periciales e informes de la Contribución Territorial y Banco Hipotecario Nacional de los que se apartan a su turno el juez y Cámara Federal sentenciantes, sin coincidir tampoco en sus respectivas apreciaciones, hacen necesario el estudio minucioso y comparativo de todos los antecedentes, teniendo en cuenta, ubicación, medidas y condiciones particulares de los terrenos; las vías de acceso a los mismos; la forma y condiciones de las respectivas ventas, así como las de tierras cercanas; el momento económico en que fueron efectuadas en relación al existente al realizarse la expropiación, para llegar a establecer el precio equitativo que debe pagarse por la tierra y sus mejoras. Los intereses deben liquidarse sobre la diferencia entre lo depositado en pago y lo que se manda abonar desde que el expropiado pudo disponer de aquél depósito, al tipo de los que cobra el Banco de la Nación Argentina. Las costas son a cargo del expropiante. (Corte Sup., agosto 8 de 1938). G. F., t. 135, pág. 331. Id., id. (Corte Sup., agosto 10 de 1938) G. F., t. 135, pág. 337. Id., id. (Corte Sup., agosto 8 de 1938). G. F., t. 136, pág. 103.

577. Aún cuando se demanda por interdicto de recobrar tierra que forma parte de una calle pública, siendo aquél procedente, pues hubo desposesión violenta, debe mandarse pagar el precio de tal tierra como si se tratara de una expropiación. (Cám. Civ. 1ª Cap., septiembre 28 de 1938). G. F., t. 137, pág. 2.

578. No obstante la ley 12.134, procede la ejecución de la sentencia de expropiación contra la Municipalidad de acuerdo a lo preceptuado por el 2º apartado del art. 3º de la ley 11.658. (Cám. Civ. 2ª Cap., septiembre 29 de 1938). G. F., t. 137, pág. 183.

579. Es de competencia originaria de la Corte Suprema, el juicio de expropiación de bienes situados dentro del territorio de una provincia, cuando tales bienes pertenecen a extranjeros o nacionales domiciliados fuera del territorio de la misma. Proceden los interdictos de retener y de despojo deducidos contra la provincia que, sin haber iniciado juicio de expropiación por causa de utilidad pública, sin intervención judicial y sin depositar siquiera el importe de la suma que a su juicio cubría el precio del inmueble, se posesionó de él, a lo que no obsta que con posterioridad se haya entablado el juicio de expropiación y obtenido la posesión. (Corte Sup., octubre 3 de 1938). G. F., t. 136, pág. 259.

580. Habiendo diferido las partes al que fíjase la justicia, el valor de los terrenos expropiados y determinado éste en base a los múltiples informes periciales, aún promediando una reticente afirmación del expropiante, debe estarse a lo más favorable para el expropiado. (Corte Sup., octubre 19 de 1938). G. F., t. 137, pág. 115.

581. Procede el recurso extraordinario contra resolución que interpretó disposiciones de una ley nacional. El perito designado de oficio en expropiación municipal, siendo empleado nacional a sueldo, carece de derechos para cobrar honorarios. (Corte Sup., noviembre 25 de 1938). G. F., t. 137, pág. 235.

Consultar también los fallos Nos.: 313, 329, 341, 365, 893 y 1021.

MEJORAS

582. Las mejoras efectuadas por el locatario y que debieran quedar por el contrato a beneficio del locador, no son indemnizables por razón de la expropiación. (Cám. Civ. 1ª Cap., diciembre 30 de 1929). J. A., t. 32, pág. 250.

583. El valor de las plantaciones como elemento integrante de las indemnizaciones por causas de expropiación. Nota. J. A., t. 32, pág. 1026.

584. Debe incluirse en la indemnización por expropiación el valor de las plantaciones que existan en los terrenos, aunque el propietario pensara destruirlas para edificar. (Cám. Civ. 1ª Cap., abril 25 de 1930). J. A., t. 32, pág. 1026.

585. El valor de mejoras, cultivos y plantaciones de la finca expropiada se fija por el tribunal, apreciando el mérito de los informes periciales. (Cám. Civ., Corte Sup., noviembre 10 de 1933). J. A., t. 44, pág. 12.

586. En las expropiaciones sobre campo abierto en nuestro país, las indemnizaciones han comprendido únicamente el valor venal del terreno ocupado, pero no el de los alambrados a construirse y conservarse en buen estado en resguardo de los intereses rurales del propietario expropiado. De aquí se deduce que el cierre de la línea férrea se ha considerado siempre entre nosotros como una obligación de la empresa expropiante. (Corte Sup., diciembre 3 de 1933). J. A., t. 44, pág. 392.

587. Habiéndose establecido en las distintas expropiaciones dentro del perímetro de la nueva avenida un valor casi uniforme, procede determinar el del bien a expropiar de acuerdo a los de la respectiva calle y las dimensiones del frente y fondo. Al fijar el valor del edificio a expropiarse, procede tener en cuenta su antigüedad y el informe de los peritos. Habiendo el propietario de la finca renunciado a favor de la Municipalidad al mayor valor que pudieran representar las mejoras, debe deducirse de la indemnización el valor de las mismas. (Cám. Civ. 1ª Cap., junio 25 de 1938). G. F., t. 135, pág. 199.

Consultar también los fallos Nos.: 3, 4, 28, 54, 360, 394, 725, 805, 1075, 1091, 1092, 1125 y 1128.

MOMENTO ECONOMICO

588. Para fijar la indemnización a pagar por la expropiación de un inmueble, hay que tener en cuenta la pericia practicada en los autos sobre el valor actual y no los informes sobre el mismo, en épocas de fuerte valorización de los inmuebles. (Cám. Civ. 1ª Cap., febrero 13 de 1924). J. A., t. 12, pág. 99.

589. Para llegar al equitativo justiprecio de la tierra a expropiarse, debe tenerse en cuenta el momento en que aquél se efectúa. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 27 de 1928). J. A., t. 75, pág. 88.

590. Para determinar el precio de la expropiación debe tenerse en cuenta que la situación del mercado en el momento en que expropia el inmueble es de notorio retraimiento de adquirentes, lo que implica un descenso en los precios y la posibilidad de invertir su equivalente en forma más fructífera. (Cám. Civ. 1ª Cap., agosto 25 de 1930). J. A., t. 33, pág. 1088.

591. Procede aceptar las conclusiones del perito tercero, que guardan concordancia con el valor ya establecido en otras expropiaciones, tomando en cuenta las circunstancias de la ubicación de los respectivos inmuebles y las épocas distintas de las expropiaciones efectuadas, teniendo en consideración que no procede aceptar una estimación mayor a la hecha por el propietario. Las costas son a cargo del expropiante, que está obligado a pagar éstas y el importe de la expropiación en un plazo de treinta días. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 17 de 1930). J. A., t. 88, pág. 190.

592. En la fijación del precio del terreno expropiado debe atenderse al que podía tener en la época de la desposesión y no al valor actual. (Cám. Civ. 1ª Cap., junio 19 de 1931). J. A., t. 35, pág. 1266. (Cám. Civ. 1ª La Plata, noviembre 18 de 1930). J. A., t. 34, pág. 976.

593. El valor de la tierra objeto de la expropiación, debe determinarse en relación a las distintas fechas de la operación. (Corte Sup. Nac., junio 1º de 1931). J. A., t. 35, pág. 1126.

594. Aún cuando es exacto que al expropiado se le obliga a vender, debe tenerse en cuenta para fijar el precio, el estado económico de la plaza, desde que siendo general la depresión de valores, comportará para el dinero fijado como precio, iguales o mayores posibilidades de adquisición, respecto de los bienes inmuebles. Al fijar el precio de la tierra debe tenerse en cuenta su situación y forma irregular. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 23de1932).J. A., t. 99, pág. 44.

595. La depreciación del mercado de inmuebles no obliga a fijar precios que busquen una concordancia con los que pudieran señalarse en épocas mejores, debiendo tenerse en cuenta en compensación que el poder adquisitivo del dinero para invertirse en operaciones inmobiliarias es mayor como consecuencia de la reducción del valor de los inmuebles. (Cám. Civ. 1ª Cap., diciembre 30 de 1931). J. A., t. 37, pág. 282.

596. Para fijar el precio de la finca sometida a expropiación debe tenerse en cuenta como factores de reducción de valor: el estado deprimido de la plaza, la forma irregular del terreno y el hecho de hallarse la finca adosada a un muro de contención. (Cám. Civ. 1ª Cap., mayo 23 de 1932). J. A., t. 38, pág. 268.

597. Para fijar el precio debe tenerse en cuenta el valor asignado al solar vecino en un juicio análogo y la depresión de la plaza en lo que hace a inmuebles en el momento de la expropiación, que permite que el dinero tenga un mayor valor adquisitivo. (Cám. Civ. 1ª Cap., julio 6 de 1932). J. A., t. 38, pág. 1009.

598. Para fijar el precio de la expropiación debe tenerse en cuenta que aun cuando en los actuales momentos la situación de la plaza no sea favorable a la expropiación, en nuestro país las crisis son transitorias y siempre se resuelven con un resurgimiento cada vez más potente del valor de la propiedad raíz. (Cám. Civ. 2ª Cap., agosto 31 de 1932). J. A., t. 39, pág. 175.

599. El expropiante no puede después de pasados años elegir el momento de depresión en los precios debido a una crisis aguda, para conseguir la fijación de un precio en consonancia con ésta. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 19 de 1932). J. A., t. 102, pág. 39.

600. Para determinar el importe de la indemnización por causa de la expropiación debe tenerse en cuenta la desvalorización actual de los bienes raíces. (Cám. Civ. 1ª Cap., julio 5 de 1933). J. A., t. 42, pág. 1034.

601. En los casos de expropiación por causa de utilidad pública no es justo hacer soportar al expropiado todas las consecuencias del momento económico, disminuyendo el monto de la indemnización, como si se tratara de ventas voluntarias. (Cám. Civ. 2ª Cap., junio 2 de 1933). J. A., t. 45, pág. 154.

602. El precio de la expropiación debe fijarse en base al establecido por el tribunal para una propiedad situada enfrente a la del actor en fecha reciente, pero teniendo en cuenta la declinación de valores provocada por la crisis general porque atraviesa el país. (Cám. Civ. 1ª Cap., abril 13 de 1934). J. A., t. 46, pág. 148.

603. El precio a pagarse por la expropiación debe fijarse equitativamente y de acuerdo a la situación económica actual. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 21 de 1934). J. A., t. 112, pág. 205.

604. El propietario del inmueble afectado por la expropiación, tiene el derecho de retención mientras el expropiante no consigne el precio ofrecido, pero una vez entregada la cosa, los riesgos y peligros son a cargo del expropiante; en consecuencia, habiendo entregado el inmueble antes que se le abonara el precio, no puede pretender con posterioridad que se le abone dicho precio de acuerdo a la valorización experimentada por la propiedad raíz, durante largo tiempo que medió entre la ocupación y la demanda del propietario reclamando la expropiación. La indemnización debe fijarse de acuerdo al valor en la época de la ocupación por el expropiante, máxime cuando éste ha dejado que la finca ingresara al dominio público, guardando silencio por convenir a su interés patrimonial, a pesar de habérsele intimado la escrituración gratuita, a la que se negó, pasividad que duró 20 años, después de los cuales promovió el juicio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 25 de 1937). J. A., t. 60, pág. 448.

605. El valor del bien a expropiarse debe establecerse con relación al momento del juicio, sin tomar en cuenta el que haya podido tener con anterioridad, cuando mediaban otros factores. (Cám. Fed., marzo 28 de 1938). J. A., t. 61, pág. 592.

606. El monto de la expropiación debe fijarse equitativamente, teniendo en cuenta la depresión de los valores inmobiliarios en la época en que aquélla se demandó, las dimensiones y ubicación del terreno y sin que pueda influir en ello la cotización alcanzada en otras ventas, efectuadas cuando ya la calle Corrientes se había convertido en la avenida del mismo nombre. (Cám. Civ. 1ª Cap., septiembre 14 de 1937). G. F., t. 131, pág. 176.

607. Al fijarse el precio de la indemnización debe tenerse en cuenta la desvalorización del momento y no los precios que se pagaron por expropiación de fincas vecinas en otras épocas, así como la forma irregular del terreno y la vejez del edificio. (Cám. Civ. 1ª Cap., marzo 18 de 1938). G. F., t. 133, pág. 277.

Consultar también los fallos Nos.: 25, 184, 208, 244, 246, 355, 425, 495, 576, 954, 970, 972, 979, 983, 986, 996, 1001, 1002, 1006, 1008, 1031, 1039 y 1121.

MUDANZAS: NEGOCIOS Y FABRICAS

608. Al fijar el importe de la indemnización a acordarse por la expropiación contra una empresa, debe el juez tomar en cuenta todos los daños directos e indirectos que tal medida ocasione, precio de la tierra, traslados, demolición, reedificación, pérdida de la clientela y quebrantos del negocio. (Cám. Fed. Cap., julio 3 de 1925). J. A., t. 16, pág. 429.

609. El permiso dado por la Municipalidad para el funcionamiento de un negocio no importa licencia para funcionar en un edificio instalado en una zona en que han sido expropiadas varias propiedades a los efectos del trazado de una calle pública. (Cám. Civ. 1ª Cap., septiembre 10 de 1926). J. A., t. 22, pág. 235.

610. Tratándose de una fábrica en plena explotación para la estimación de los perjuicios que se irrogarán por concepto de traslación y reemplazo de los organismos de la fábrica ubicados en el perímetro afectado por la expropiación, corresponde tener en cuenta, no sólo lo relativo de la paralización de la fábrica y a su repercución inevitable, en el patrimonio de la entidad social propietaria del inmueble, sino también la importancia de las utilidades de la compañía en los últimos años y el precio que la sociedad ha tenido que pagar por el terreno contiguo para reemplazar en parte el que se le toma para la obra pública. (Sup. Corte Nac., octubre 4 de 1926). J A., t. 22, pág. 638.

611. Procede indemnizar al propietario del inmueble expropiado los perjuicios que le ocasiona el traslado de la fábrica que en aquél tenía instalada, aunque el funcionamiento de la fábrica respondiera a un permiso precario acordado por la municipalidad expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 24 de 1927). J. A., t. 26, pág. 582.

612. Corresponde fijar indemnización por los perjuicios que se reclaman derivados de la traslación del negocio a otro lugar y por cesación de las operaciones del mismo. (Cám. Civ. 2ª Cap., mayo 27 de 1929). J. A., t. 29, pág. 735.

613. Corresponde indemnización en los juicios de expropiación por los gastos de traslación y demás pérdidas derivadas de la mudanza de un establecimiento mercantil. (Cám. Civ. 2ª Cap., septiembre 25 de 1929). J. A., t. 31, pág. 234.

614. En los casos de expropiación procede la indemnización de los perjuicios por los gastos de traslación del negocio existente en el bien expropiado. (Cám. Civ. 2ª Cap., mayo 14 de 1930). J. A., t. 33, pág. 194.

615. Para fijar los gastos de traslado y suspensión del negocio que funcionaba en la finca expropiada, debe tenerse en cuenta que las ventas no pueden haberse interrumpido totalmente si se trata de un comercio que también operaba al por mayor. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 12 de 1930). J. A., t. 34, pág. 1252.

616. Los gastos de traslación y los perjuicios por disminución temporal de las operaciones de un negocio deben indemnizarse por el expropiante. (Cám. Civ. 2ª Cap., junio 22 de 1931). J. A., t. 35, pág. 1379.

617. El traslado de un negocio por motivo de expropiación debe indemnizarse, teniendo en cuenta al efecto el número de máquinas, gastos de desmontaje y su reinstalación, tiempo probable de suspensión del trabajo, adaptación de estanterías al nuevo local e impensas de la mudanza. (Cám. Civ. 2ª Cap., junio 22 de 1931). J. A., t. 35, pág. 1379.

618. La fijación de la indemnización debida por los gastos de traslado y mudanza de un negocio instalado en la finca expropiada, construída especialmente para ese destino, no debe diferirse a otro juicio, sino fijarse directamente por el tribunal en el juicio de expropiación si se trata de una construcción modesta y resulta relativamente fácil construir o transformar otro local para habilitarlo con un negocio análogo. (Cám. Civ. 2ª Cap., julio 6 de 1932). J. A., t. 38, pág. 1009.

619. El expropiante debe indemnizar a los inquilinos del inmueble expropiado los perjuicios derivados de la desvalorización de las instalaciones, gastos de mudanza y nueva instalación de la casa de comercio de aquéllos, pero no las ventajas o ganancias hipotéticas. (Cám. Civ. 1ª Cap., agosto 9 de 1933). J. A., t. 43, pág. 135.

Consultar también los fallos Nos.: 270, 384, 947, 1016, 1036, 1043 y 1053.

OBRA PUBLICA

620. Según la ley de expropiación no debe tenerse en cuenta para la indemnización el aumento de valor que los bienes adquieren por razón de la obra pública que motivó su expropiación. (Fallo citado en nota), J. A., t. 6, pág. 382.

621. En la estimación del precio del terreno expropiado, debe atenderse al que podía tener en la época de la desposesión. (Fallo citado en nota). J. A., t. 6, pág. 382.

622. El valor de la expropiación debe ser el que tenía la cosa antes de decretarse las obras que le han hecho necesarias. (Fallo citado en nota). J. A., t. 6, pág. 382.

623. Opinión del doctor Zapiola sobre la teoría de la no influencia en la indemnización del mayor valor del resto del terreno, cuando este mayor valor se deduce de la importancia que se asigna a la obra pública que motivó la expropiación. (Nota 11). J. A., t. 11, pág. 122.

624. Reclamada por el expropiado la tierra que ocupó la provincia demandada, y reconocida por ésta imposibilidad de llenar los fines que motivaron la expropiación, corresponde ordenar la restitución del bien al dominio del actor dentro de un breve plazo. (Sup. Corte Nac., noviembre 12 de 1923). J. A., t. 11, pág. 934.

625. El valor de los bienes a expropiarse debe justificarse por el que hubiera tenido la obra si no hubiera sido ejecutada ni aun autorizada. (Cám. Fed. Cap., noviembre 8 de 1923). J. A., t. 11, pág. 976.

626. Para la fijación de la indemnización, hay que tener en cuenta el valor que tenía el inmueble expropiado en la época en que se decreta la expropiación. (Cám. Civ. 2ª La Plata, diciembre 31 de 1924). J. A., t. 11, pág. 1322.

627. No realizada la obra pública que motivó la expropiación, el propietario del inmueble expropiado puede exigir su devolución, debiendo el tribunal fijar para ello un precio prudencial. (Sup. Corte Nac., agosto 28 de 1925). J. A., t. 17, pág. 17.

628. Al considerar el precio de lo expropiado no corresponde tener en cuenta el valor de la obra pública proyectada que dió origen a la expropiación. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 23 de 1925). J. A., t. 18, pág. 1131.

629. El valor del inmueble expropiado debe regularse por el que hubiera tenido si la obra que motiva la expropiación no hubiese sido ejecutada ni aún autorizada. (Cám. Civ. 1ª Cap., septiembre 20 de 1926). J. A., t. 22, pág. 279.

630. El precio de lo expropiado debe establecerse de acuerdo al valor que tenía en el momento de la expropiación, y teniendo en cuenta que la estrecha franja destinada al alineamiento de la calle no hace desmerecer a la totalidad. Los intereses deben computarse desde que el terreno quedó incorporado a la vía pública. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 2 de 1928). J. A., t. 73, pág. 141.

631. Si la empresa ferroviaria ha tomado posesión de tierras sin que previamente fueran expropiadas, la indemnización a que tiene derecho el propietario debe fijarse de acuerdo al precio que aquellas tenían en la fecha de la desposesión y no el que tuviesen al momento de la interposición de la demanda. (Cám. Fed. Cap., abril 19 de 1929). J. A., t. 29, pág 378.

632. Para fijar el justo precio del bien objeto de la expropiación, debe tenerse en cuenta las transacciones similares, la ventajosa ubicación de aquél, y el estado en que se encontraban las mejoras a la época de la ocupación, según las constancias de autos, excluyendo la valorización resultante de la obra pública a que será destinada. (Sup. Corte Nac., septiembre 18 de 1929). J. A., t. 31, pág. 46.

633. El valor de la tierra expropiada debe fijarse de acuerdo al que la misma tenía en la época de la expropiación. Los intereses de la suma que se condena a pagar, deben ser liquidados desde el día de la efectiva desposesión efectuada por la Municipalidad. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1929). J. A., t. 32, pág. 390.

634. Para fijar el monto de la indemnización por expropiación parcial por el ensanche de una calle debe tenerse en cuenta que se deja al propietario un remanente de utilidad innegable, mucho más si se considera que esa parte del terreno queda con frente a la avenida que resulta del ensanche. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 15 de 1930). J. A., t. 34, pág. 1263.

635. No debe indemnizarse la disminución del valor locativo del sobrante por motivos de expropiación si el que queda en poder del propietario es apto por sus dimensiones para cualquier edificación, y si la desvalorización alegada puede considerarse compensada con la nueva situación del terreno que queda con frente a una avenida de mayor importancia. (Cám. Civ. 2ª Cap., abril 29 de 1931). J. A., t. 35, pág. 713.

636. Al determinar el monto de los perjuicios causados al propietario por el fraccionamiento de sus tierras, hay que tener en cuenta sus beneficios que le reporta la obra pública, motivo de la expropiación. (Sup. Corte Nac., junio 1º de 1931). J. A., t. 35, pág. 1126.

637. Debe considerarse al fijar el monto de indemnización por expropiación total de una finca por ensanche de calle, que el propietario se verá privado del beneficio posterior de una gran arteria. (Cám. Civ. 1ª Cap., agosto 7 de 1931). J. A., t. 36, pág. 504.

638. La expropiación de la franja de un inmueble con motivo del ensanche de una calle, en vez de un desmedro, es un elemento de valorización si aquél no queda disminuído a las proporciones que lo hagan menos aprovechable. (Cám. Civ. 1ª Cap., agosto 21 de 1931). J. A., t. 36, pág. 594.

639-640. En el precio a fijarse por la expropiación no puede primar un criterio excesivamente generoso que dificulte la obra pública y cree una situación de privilegio con respecto a los demás propietarios, cuyas fincas se transfieren respondiendo a los valores reales de la plaza, sin dejar de considerar la situación del mercado de inmuebles, ni prescindir de contemplar los adelantos producidos por la realización de la propia obra pública realizada ya en las proximidades. En los casos de expropiación total no pueden tenerse en cuenta para fijar los precios, las ventajas hipotéticas a producirse por el ensanche de la calle que la motiva, consideración que puede tenerse en cuenta, sin apartarse del art. 15 de la ley 189, cuando sólo se expropia una franja, en cuyo caso no cabe prescindir del beneficio que la nueva línea ha de permitir gozar al propietario. Que el terreno pueda convertirse en esquina por el hecho de poder el expropiante anexarlo a la contigua, no autoriza a considerarlo como si lo fuera, a los efectos de fijar equitativamente su precio. Los intereses no corren sino desde la efectiva desposesión de la tierra. Las costas del juicio de expropiación son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 29 de 1931). J. A., t. 96, pág. 200.

641. El precio a pagar por la expropiación debe fijarse equitativamente de acuerdo a la situación del inmueble que la sufre, pero sin tomar en cuenta el aumento del valor derivado de las obras públicas que precisamente determinan tal expropiación. Debe establecerse una diferencia a su favor en el monto del honorario del tercer perito, cuyas conclusiones se tuvieron en cuenta para la solución del litigio, con el de los nombrados por las partes que se convirtieron en defensores de ellas y fueron más un elemento de perturbación que ilustrativo. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 25 de 1931). J. A., t. 95, pág. 207.

642. El valor del bien expropiado es el que tenía en la época inmediatamente anterior a la ley que declaró la expropiación. (Cám. Civ. 1ª La Plata, diciembre 29 de 1931). J. A., t. 37, pág. 457.

643. Los precios a fijar en un juicio de expropiación, no pueden con un criterio excesivamente generoso dificultar la obra pública creando una situación de privilegio con respecto a los demás propietarios cuyas fincas se transfieren según los valores reales de la plaza. (Cám. Civ. 1ª Cap., diciembre 30 de 1931). J. A., t. 37, pág. 282.

644. Si bien la ley establece que el valor de los bienes a expropiarse debe regularse por el que hubieran tenido si la obra no hubiera sido ejecutada, ni aún autorizada, en los casos de expropiación total no puede dejar de pesar la circunstancia de que el propietario no se beneficiará con el mayor valor que adquiera la tierra en ese radio como consecuencia del ensanche de la calle. (Cám. Civ. 1ª Cap., febrero 5 de 1932). J. A., t. 37, pág. 620.

645. En caso de expropiación el valor de los bienes debe fijarse por el que hubieran tenido si la obra que determinó la expropiación no hubiera sido ejecutada, ni aun autorizada, excluído el mayor valor que la apertura de las calles pueda representar para las fracciones sobrantes. (Cám. Civ. 2ª Cap., agosto 25 de 1933). J. A., t. 43, pág. 221.

646. Los beneficios que rendirá la obra pública que motiva la expropiación no deben tomarse en cuenta al fijar precio a la finca expropiada. (Corte Sup. Nac., noviembre 10 de 1933). J. A., t. 44, pág. 12.

647. Para fijar el precio de la expropiación no procede la medida de prueba que sólo conduciría a apreciar el tráfico y la importancia de la zona después de la apertura de la calle pública, ya que aquél debe establecerse con relación al estado de los terrenos al tiempo de su ocupación. (Cám. Civ. 2ª Cap., junio 2 de 1933). J. A., t. 45, pág. 154.

648. No procede recibir en segunda instancia prueba que resulta inconducente para determinar el valor de la tierra a los efectos de la expropiación, pues ésta debe fijarse equitativamente mediante tasación, no procediendo la reconvención por el mayor valor dado por la obra pública a la parte del inmueble que quedó en poder del propietario. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 27 de 1933). J. A., t. 108, pág. 230.

649. La indemnización debida al propietario, con prescindencia del precio establecido para la porción expropiada, debe fijarse tomando en cuenta el mayor valor que adquirió la porción restante, debido a la obra pública construída. (Corte Sup. Nac., diciembre 21 de 1934). J. A., t. 48, pág. 732.

650. El hecho de que una ley disponga la expropiación para una obra de interés general que no se realiza de inmediato, no saca del comercio los inmuebles afectados cuyo dominio puede ser ejercido sin limitación hasta el momento en que el poder público ejercite la facultad de expropiarlos. (Cám. Civ. 1ª Cap., mayo 19 de 1936). J. A., t. 54, pág. 447.

651. A los efectos de fijar la indemnización por la expropiación parcial para el ensanche de una calle, no corresponde tener en cuenta el mayor valor que en razón de la obra pública adquiere el resto de la materia, aunque en materia de expropiación parcial se lo suele tener en cuenta, si en el caso se encuentra compensado en virtud de que la superficie no expropiada ha quedado reducida a punto de dificultar el aprovechamiento del edificio según su destino. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 30 de 1937). J. A., t. 60, pág. 455.

652. El mayor valor que la obra pública importe para la propiedad no debe tenerse en cuenta aun tratándose de expropiación parcial. (Cám. Civ. 1ª Cap., noviembre 30 de 1937). G. F., t. 132, pág. 2.

653. El precio para la expropiación debe fijarse como si la obra pública no hubiese sido ejecutada ni autorizada. La indemnización por expropiación no excederá nunca de lo pedido por el expropiado. Los intereses débense con relación a la parte de tierra desposeída. (Cám. Civ. 1ª Cap., diciembre 28 de 1937). G. F., t. 132, pág. 127.

654. El precio de la tierra para la expropiación debe fijarse sin considerar la obra pública que la motiva y teniendo en cuenta que aquélla es total. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 31 de 1937). G. F., t. 132, pág. 191.

655. Aunque la finca a expropiar pueda beneficiarse con el ensanche de la calle, tal beneficio no puede ser tenido en cuenta para disminuir el monto de la indemnización, cuando es problemático. Procede indemnizar con el pago de los alquileres desde la toma de posesión de la finca por la Municipalidad, hasta cinco meses después, en que fué devuelta. (Cám. Civ. 1ª Cap., abril 6 de 1938). G. F., t. 135, pág. 140.

656. El valor del bien a expropiar, debe fijarse por el que hubiera tenido si la obra pública no hubiera sido ejecutada o autorizada, y en los casos en que media tiempo entre la sanción de la obra pública y la ocupación efectiva del bien, teniéndose en cuenta el valor de éste a la época del desapropio o de la demanda, siempre que no haya sido influído por la obra que origina la expropiación. (Corte Sup. Nac., junio 6 de 1938). G. F., t. 135, pág. 103.

Consultar también los fallos Nos.: 193, 194, 202, 204, 211, 215, 229, 243, 245, 247, 248, 252, 253, 257, 271, 280, 285, 298, 307, 323, 337, 338, 367, 471, 472, 506, 531, 691, 727, 867, 928, 953, 973, 978, 986, 993 y 999.

PERITOS

657. La suma a pagarse por concepto de expropiación, es la fijada por peritos, cuando a juicio del juez esa fijación es equitativa. La fijación de la indemnización por los perjuicios resultante, es del arbitrio judicial. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 26 de 1916). J. A., t. 3º, pág. 163.

658. Expedido de acuerdo el dictamen de los peritos sobre el precio de la tierra expropiada y no contestado por las partes, el juzgado puede adoptarlo como solución, haciendo suyas las conclusiones a que arriban. (Cám. Civ. 1ª Cap., septiembre 12 de 1916). J. A., t. 4º, pág. 115.

659. Siendo equitativo el precio fijado como resulta de la pericia y sentencia en que de ella se hace mérito, ella es la que se debe en concepto de expropiación. (Cám. Civ. 1ª Cap., marzo 30 de 1917). J. A., t. 9º, pág. 189.

660. La suma a pagarse por concepto de expropiación es del arbitrio judicial, el que debe tener en cuenta la opinión de los peritos y el precio real de la tierra. La fijación de la indemnización por los perjuicios, no habiéndose demostrado ningún efectivo, debe limitarse al interés sobre el precio del inmueble desde la fecha de la negación de la línea para edificar. (Cám. Civ. 1ª Cap., abril 26 de 1917). J. A., t. 8º, pág. 17.

661. De acuerdo los peritos sobre el precio de la tierra, el juez puede aceptarlo si lo encuentra equitativo. El perjuicio directo sufrido por la expropiación y que debe ser indemnizado, debe ser apreciado y fijado por el juez. (Cám. Civ. 1ª Cap., septiembre 17 de 1917). J. A., t. 10, pág. 154.

662. De acuerdo los peritos sobre el precio de la tierra, el juez puede aceptarlo si lo encuentra equitativo. El perjuicio directo sufrido por la expropiación debe ser apreciado y fijado por el juez, teniendo en cuenta que si la expropiación ocasiona ella misma y directamente un beneficio parcial al expropiado, debe necesariamente tenerse en cuenta, para fijar el monto del perjuicio real sufrido. (Cám. Civ. 1ª Cap., noviembre 20 de 1917). J. A., t. 11, pág. 169.

663. La opinión de los peritos es meramente ilustrativa. (Cám. Civ. 2ª Cap., abril 6 de 1918). J. A., t. 1, pág. 441.

664. De acuerdo los peritos en la suma que por concepto de expropiación debe pagarse, puede ella adoptarse si se encuentra justa. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 22 de 1918). J. A., t. 14, pág. 189.

665. El juez puede y debe apartarse de las conclusiones discordantes a que arriban los peritos y fijar la suma a pagar por todo concepto de la expropiación, según su propio criterio formado a la luz de las constancias de los autos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 27 de 1918). J. A., t. 16, pág. 201.

666. La suma a pagar por los terrenos expropiados debe ser fijada de común acuerdo por los peritos nombrados a la que debe cargarse intereses simples hasta que se haga la liquidación. Las costas son a cargo del expropiante. Si el juez no se pronunció sobre ellas y concedió apelación por haber eximido de su pago, el silencio debe interpretarse en este sentido. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 5 de 1920). J. A., t. 26, pág. 62.

667. Si el precio asignado por los peritos al bien es equitativo, debe aceptarse y mandarse pagar, con intereses desde el día en que se apropió sin observar los trámites marcados por la ley de expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 5 de 1919). J. A., t. 20, pág. 291.

668. Si existe discrepancia entre las partes sobre la apreciación del valor de la cosa a expropiarse, debe tenerse en cuenta para fijarlo, los elementos de juicio que ofrezcan los autos. Así, cuando el expropiante ofreció un precio superior al fijado por su perito, debe desecharse el que éste fija, tampoco puede servir de base el precio de compra pagado años atrás, ni el de la renta que produce. (Sup. Corte Nac., febrero 25 de 1920). J. A., t. 4, pág. 5.

669. No objetado el informe pericial, procede tener como exacta la superficie expropiada y puede aceptarse por el juez el criterio del perito en cuanto al precio. Los intereses corren desde la fecha de la desposesión. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 22 de 1920). J. A., t. 30, pág. 156.

670. Procede fijar el precio de la tierra expropiada de acuerdo a la pericia del tercero y del perito del demandante que coinciden. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 21 de 1923). J. A., t. 44, pág. 338.

671. El precio que debe pagarse por la tierra sujeta a expropiación lo fija el juzgado tomando el término medio de las estimaciones de dos de los peritos que a su juicio están dentro de lo equitativo, aún cuando no de acuerdo sobre la cantidad. (Cám. Civ. 1ª Cap., junio 1º de 1923). J. A., t. 44, pág. 282.

672. Estando de acuerdo los peritos sobre el precio de la finca a expropiarse, la suma resultante de ese dictamen pericial, es la que debe ser abonada en concepto de expropiación. Los intereses deben fijarse equitativamente por el tribunal. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 8 de 1923). J. A., t. 49, pág. 182.

673. Si en autos hay elementos bastantes para fijar el valor de la tierra exprcpiada, no obstante la disidencia de los peritos nombrados, debe prescindirse de nombrar un tercero y fijar el monto que debe pagarse sin tomar en cuenta la valorización del resto del terreno por la expropiación. Los intereses se deben desde que se tomó posesión de la tierra expropiada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 11 de de 1923). J. A., t. 47, pág. 258.

674. No son obligatorias para el tribunal las conclusiones de la mayoría de los peritos en el juicio de expropiación. (Sup. Corte Nac., noviembre 2 de 1923). J. A., t. 11, pág. 913.

675. El precio que debe pagarse por la tierra sujeta a expropiación, debe fijarse tomando el término medio de las estimaciones de los dos peritos que están dentro de lo equitativo, aun cuando no de acuerdo sobre la cantidad, excluyendo la construcción del nuevo cerco y vereda de la indemnización debe considerarse comprendido lo que atañe a esos conceptos. No procede condenar en intereses, si el expropiado no está privado de su propiedad. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 1º de 1923). J. A., t. 47, pág. 245.

676. La tasación e informe pericial constituyen un requisito esencial en el juicio de expropiación cuando no existe conformidad expresa sobre el valor de la tierra, lo que no puede ser suplido por el silencio guardado al respecto al contestarse la demanda, ya que se negó el derecho actor a la expropiación. Omitido el punto referente a la indemnización, la sentencia de primera instancia y no pedida aclaratoria, no puede resolver sobre ella el tribunal de apelación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 6 de 1924). J. A.,t. 51, pág. 154.

677. Aceptada por ambas partes la procedencia de la expropiación, debe fijarse como suma a pagar por indemnización la que establezcan los peritos designados por ellas y cuyo informe no ha sido objetado (Cám. Civ. 2ª Cap., agosto 8 de 1924). J. A., t. 13, pág. 759.

678. De acuerdo los peritos nombrados sobre el valor de la tierra expropiada y no habiendo mérito para modificar sus conclusiones, deben éstas aceptarse para fijar el precio que debe pagarse. Las costas a cargo del expropiante, por ser parte de la indemnización. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 8 de 1924). J. A., t. 52, pág. 241.

679. No pudiendo considerarse bastante a modificar el pronunciamiento que se basa en el informe concordante de los peritos de ambas partes, los antecedentes que se hacen valer, aquél debe confirmarse en cuanto el monto fijado para la expropiación el que deberá pagarse con sus intereses desde el día de la ocupación de la finca por el expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 8 de 1924). J. A., t. 52, pág. 135.

680. Baja la apreciación de uno de los peritos, elevada la de los otros dos, debe de ellas prescindirse y fijar directa y equitativamente por el juez el monto a pagar por la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 1º de 1925). J. A., t. 55, pág. 308.

681. Siendo equitativa la suma que el perito tercero fija como precio a la expropiación, el juez puede acpetarla y condenarla a su pago. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 1º de 1925). J. A., t. 55, pág. 350.

682. Si las partes delegan la apreciación del área, objeto de la expropiación y del precio a abonarse por la fracción del terreno expropiado, a un perito único, las conclusiones a que éste llega deben considerarse terminantes. (Cám. Civ. 2ª Cap., mayo 6 de 1925). J. A., t. 15, pág. 876.

683. Deben aceptarse las conclusiones del perito tercero para fijar el precio de la tierra expropiada si en ella se contempla el caso ecuánimemente. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 30 de 1925). J. A., t. 56, pág. 157.

684. Si las partes delegaron en un perito único la determinación del área expropiada y el precio de la expropiación, debe tenerse su dictamen como definitivo, más aun cuando en él se expresa haber tenido en cuenta todos los perjuicios que puedan haber ocasionado. No procede el pedido de que debe indemnizarse el perjuicio ocasionado por haber suprimido un frente al terreno, si en cambio le dió otro mucho mejor. En la expropiación las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 6 de 1925). J. A., t. 56, pág. 149.

685. De acuerdo los peritos de ambas partes en la suma que debe mandarse pagar por la expropiación, ella es la suma a que debe condenarse con costas al expropiante. No procede condenar a los intereses al expropiante desde que no hay cantidad líquida y el hecho de no haber depositado aquél la suma que ofrecía pagar, no la constituyó en mora. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 2 de 1925). J. A., t. 58, pág. 113.

686. Es improcedente, en segunda instancia, la reducción del terreno expropiado a una suma inferior a la fijada en la pericia, si el demandado no observó en forma alguna el dictámen pericial y en autos se estableció que los peritos debían fijar valor. (Cám. Civ. 1ª Cap., octubre 7 de 1925). J. A., t. 18, pág. 117.

687. No observada en forma alguna la pericia que estableció el precio de la tierra, no procede la pretensión de que éste se rebaje de acuerdo con otro caso en que se fijó un valor inferior, si ella no tiene asidero lógico, dado los antecedentes acumulados. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 7 de 1925). J. A., t. 58, pág. 527.

688. No es causa para que el juez no se pronuncie, el hecho de que los peritos de las partes se hayan puesto de acuerdo sobre el monto que se debe pagar por la expropiación, pues los informes éstos son meros elementos de prueba, y el juez debe decidir lo que definitivamente debe pagarse, ya que el acuerdo de los peritos no es de las partes mismas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 19 de 1925). J. A., t. 59, pág. 41.

689. La suma que ha de pagarse por la expropiación, se fijará teniendo en cuenta las informes periciales. (Cám. Civ. 2ª Cap., noviembre 27 de 1925). J. A., t. 59, pág. 380.

690. El juez sólo puede hacer el nombramiento de perito tasador, a los fines de determinar el valor de la expropiación cuando alguna de las partes se negara a nombrar el suyo, o bien cuando mediara discrepancia entre los peritos nombrados por las partes. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 23 de 1925). J. A., t. 18, pág. 1133.

691. Si bien las estimaciones de los peritos no son obligatorias para el tribunal, en la expropiación procede ante el examen cuidadoso de los nombrados por ambas partes, y la concordancia de sus dictámenes que responden a las constancias de autos, tomar el valor del terreno fijado por ellos, como definitivo. Al fijar el valor a indemnizar, no cabe tener en cuenta lo que hubiera valorizado al terreno la obra para la cual se expropia, pues no procede tener en cuenta las ganancias hipotéticas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 23 de 1925). J. A., t. 60, pág. 109.

692. Aún cuando la opinión de los peritos no obliga, debe adoptarse como precio de la expropiación el que unánimemente fijan aquéllos. El dominio del expropiado debe justificarse en forma a efecto de transferirlo al expropiante. El juez sólo puede nombrar perito para la expropiación cuando alguna de las partes no lo hiciera o entre aquéllos se produjera discordia. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 23 de 1925). J. A., t. 60, pág. 195.

693. El juez puede apartarse de la opinión de los peritos si no está de acuerdo con el valor que éstos asignan al inmueble expropiado. (Cám. Civ. 1ª Cap., noviembre 24 de 1924). J. A., t. 14, pág. 771. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 28 de 1925). J. A., t. 18, pág. 1153.

694. Conformes las partes en la procedencia de la expropiación, debe fijarse para ésta el precio a que arriban los peritos, que aun cuando no es esa opinión obligatoria, debe aceptarse cuando se ajusta a las constancias de autos y antecedentes y motivos para la estimación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 28 de 1925). J. A., t. 60, pág. 96.

695. Debe fijarse como indemnización por una expropiación una suma equitativa, teniendo en cuenta el valor fijado por los varios peritos y las demás constancias del expediente. (Cám. Fed. Cap., agosto 16 de 1926). J. A., t. 21, pág. 656.

696. Para fijar el monto de la indemnización por exprcpiación, el Juez puede aceptar la opinión del perito tercero, si ella es equitativa. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 20 de 1936). J. A., t. 21, pág. 778.

697. Tomado el precio por los peritos de acuerdo a lo que la tierra valía antes de la época de las obras municipales, y siendo equitativo, es el que debe mandarse pagar. Costas al expropiante que se alzó de la apreciación, lo que demuestra que había ofrecido o consignado menos, de haber mediado esta. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 1º de 1926). J. A., t. 64, pág. 499.

698. En los juicios de expropiación el Poder Ejecutvio de Buenos Aires carece de facultades para desconocer la validez del pronunciamiento de peritos nombrados de acuerdo con el interesado. De las decisiones de dichos peritos sólo procede el recuerso ante el Juez de 1ª instancia. (Sup. Corte de Bs. Aires, setiembre 14 de 1926). J. A., t. 22, pág. 561.

699. Al fijar el monto de la indemnización por lo expropiado, puede el Juez atenerse al informe del perito tercero, que en el caso fija un término medio entre el de los otros dos, y no cabe aceptar las razones del expropiado de que el terreno perdió valor por quedar con poco fondo, si, por otra parte, lo aumentó al quedar

con frente a una avenida. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1926). J. A., t. 64, pág. 427.

700. Limitada la controversia al precio mismo de la tierra exclusivamente, debe aceptarse el que fijan los peritos, pues que es equitativo. No puede modificarse el plazo acordado para el desalojo por considerarse exiguo si él corrió con mucho exceso en virtud de la tramitación del juicio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1936). J. A., t. 64, pág. 477.

701. No puede tenerse en cuenta la tasación del perito que excede en precio a la demanda del interesado. Al expropiar por razones de utilidad pública, en bien de la comunidad de la que los mismos expropiados forman parte, no cabe tener en cuenta las razones afectivas y de orden moral para traducirse en beneficio pecunario, sino sólo el justo valor de la propiedad. La suma valor de la expropiación devenga intereses desde el día de la toma de la posesión de la finca por el expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1926). J. A., t. 65, pág. 104.

702. Procede mandar pagar por la tierra expropiada la suma fijada por los peritos si ella es equitativa. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 15 de 1926). J. A., t. 66, pág. 15.

703. La fijación del precio de expropiación, no obstante la conformidad de los peritos de ambas partes, se halla librada al criterio del Juez. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 20 de 1926). J. A., t. 23, pág. 916.

704. No existiendo motivos para apartarse de la opinión pericial respecto al valor de la tierra a expropiar para calle pública, corresponde aceptar la suma que en la pericia se fija y condenar a pagarla al expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 20 de 1926). J. A., t. 66, pág. 143.

705. Tomando en cuenta el resultado de las pericias, la situación y dimensiones del terreno a expropiar, debe fijarse equitativamente su precio y la indemnización. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 20 de 1926). J. A., t. 66, pág. 329.

706. Si las partes no opusieran observación alguna que indique la procedencia de su modificación, corresponde la aceptación de las estimaciones periciales derivadas de consideraciones y antecedentes debidamente fundados y aceptados en sus términos de precio e indemnización en las dos instancias. (Sup. Corte Nac., diciembre 22 de 1926). J. A., t. 23, pág. 625.

707. El precio a pagarse por la expropiación debe fijarse teniendo en cuenta los informes periciales y demás constancias de autos. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 8 de 1927). J. A., t. 67, pág. 350.

708. Equitativo el precio establecido de común acuerdo por los peritos, es el que debe mandarse pagar por la expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 6 de 1927). J. A., t. 68, pág. 83.

709. Debe mandarse pagar como precio de la expropiación el fijado por el perito tercero que es equitativo. La privación de la renta que daba el inmueble no es susceptible de indemnización; se compensa con los intereses. No puede ser causa de indemnización la posible inmovilidad del capital ni el cambio de colocación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 6 de 1927). J. A, t. 68, pág 101.

710. El informe del registro de la propiedad es prueba suficiente para acreditar el dominio de los expropiados sobre el inmueble. Deben tenerse en cuenta, para fijar el valor del bien, los informes del perito tercero que, además, coincide con el valor de otros terrenos contiguos y de idénticas dimensiones. Corresponde establecer como fecha de desposesión aquella en que la Municipalidad concedió nueva línea para edificación, y desde ella deben pagarse los intereses. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 20 de 1927). J. A., t. 68, pág. 211.

711. Distinto el precio asignado a la tierra por cada uno de los tres peritos intervinientes, el Juez puede establecer el precio a pagarse, separándose de

las tres opiniones. No procede condenar en intereses, al expropiante si el expropiado no se desprendió de la tierra. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 30 de 1927). J. A., t. 68, pág. 298.

712. De acuerdo los peritos designados por las partes en el precio de la tierra, que corroboran las demás constancias de autos, ese es el que debe mandarse pagar al expropiante. Los intereses corren desde el día que se negó por la Municipalidad el permiso pedido para edificar. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 25 de 1927). J. A., t. 69, pág. 223.

713. Debe mandarse pagar como precio de la expropiación, el valor fijado a la tierra por el perito tercero, si este es el equitativo con sus intereses desde el día en que se privó del uso y goce del terreno al expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 26 de 1927). J. A., t. 70, pág. 216.

714. Concordando la apreciación de los peritos en el justiprecio de la tierra y no habiendo por qué separarse de él, debe aceptarse la suma fijada y agregarse el valor de lo edificado, no procediendo señalar suma alguna como indemnización por la disminución del valor locativo. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 26 de 1927). J. A., t. 71, pág. 94.

715. Debe fijarse como valor de la finca a expropiar el fijado por los peritos de común acuerdo, que es, más o menos, el ya establecido para los terrenos de la zona del que se expropia. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 25 de 1927). J. A., t. 71, pág. 336.

716. El dictámen de los peritos en el juicio de expropiación acerca del valor del inmueble expropiado, no tiene fuerza decisisiva, aunque sea expedido de común acuerdo, pudiendo el Juez apartarse de dicho dictámen, conforme a los elementos de convicción que el juicio ofrezca. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 28 de 1927). J. A., t. 26, pág. 715.

717. Si los peritos en el juicio de expropiación atribuyen distinta superficie al terreno expropiado el Juez puede fijar una suma global por la totalidad del terreno, sin referirse al número exacto de metros cuadrados. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 28 de 1927). J. A., t. 26, pág. 715.

718. El Juez es soberano en la apreciación del valor de la tierra a expropiar, tanto más cuando las pericias que deben asesorarlo ofrecen disparidad de criterios y cambio de opiniones inexplicables, pudiendo tomarse como base el precio asignado a la expropiación de un lindero de casi iguales dimensiones, que debe hacerse por una suma global y no por metro, lo que quita importancia a la exacta extensión del terreno. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 28 de 1927). J. A., t. 73, pág. 370.

719. El que el perito tercero se nombre en disidencia de los otros dos, no quiere decir que esté obligado a dirimir la discordia entre ellos, fijando un precio intermedio; y siendo razonable el precio mayor que establece, debe fijársele como indemnización por la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 14 de 1927). J. A., t. 72, pág. 115.

720. Siendo equitativo el precio fijado por el perito tercero es el que se debe mandar pagar por la expropiación. No cabe indemnización si el frente sólo disminuye en centímetros sobre un total de treinta y tantos metros, y no puede admitirse la problemática disminución del valor locativo por razón de la nueva línea por tratarse de circunstancia transitoria, como tampoco por la limitación del fondo. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 16 de 1927). J. A., t. 72, pág. 109.

721. Si la suma que establecen los peritos como precio de la tierra expropiada, es equitativa, debe ella mandarse pagar. No procede regular honorarios como costas al presidente del club actor que demandó la expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 23 de 1927). J. A., t. 73, pág. 59.

722. El Juez debe fijar el precio que debe pagarse por la tierra expropiada, apartándose de la suma fijada por los tres peritos designados. Las costas son a car-

go del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 23 de 1927). J. A., t. 74 pág. 297.

723. De acuerdo los peritos sobre el precio de la tierra a expropiar, es ese el que debe mandarse pagar, sin que quepa indemnización por la obligación de la construcción de aceras y calzada del frente a cargo del propietario. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 11 de 1918). J. A., t. 73, pág. 360.

724. Debe mandarse pagar el precio fijado en el informe pericial por la tierra expropiada, si el es equitativo. Los intereses por el precio de la tierra expropiada corren desde que comenzó a levantarse el nuevo edificio, puesto que desde entonces puede considerarse que ella quedó a disposición del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 27 de 1928). J. A., t. 74, pág. 113.

725. El precio de la tierra a expropiar debe fijarse prudencialmente dentro del que arroje las distintas pericias teniendo en cuenta especialmente que no existe ningún otro perjuicio indemnizable que el importe de las mejoras actuales reconocidas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 23 de 1928). J. A., t. 74, pág. 303.

726. Si la misión confiada a los peritos nombrados por las partes se ha limitado al justiprecio del terreno a expropiarse, esa tasación no comprende la indemnización que por la privación del inmueble el Art. 16 de la ley 189 acuerda al expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 1º de 1928). J. A., t. 28, pág. 111.

727. Corresponde tomar para fijar el precio de la expropiación la opinión del perito tercero que se ajusta a lo exacto, comprendiendo aquel el valor de los bienes y los gravámenes o perjuicios que sean consecuencia forzosa de la misma y no el valor de la obra pública proyectada, ni lo a gastar en afirmado, cerco y vereda. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 4 de 1928). J. A., t. 74, pág. 364.

728. Equitativo el precio fijado a la tierra por los peritos nombrados, considerando que en él va comprendida toda indemnización, debe mandarse pagar con intereses desde la fecha en que la tierra quedó incorporada a la vía pública. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 4 de 1928). J. A., t. 75, pág. 219.

729. El Tribunal puede apartarse de las apreciaciones de los peritos sobre el precio de la tierra a expropiar, para fijarlo equitativamente en vista de sus condiciones y situación. Debe indemnizarse el valor del edificio pero no las dificultades de arrendamiento con relación al monto. Se deben los intereses desde la fecha de la desposesión de la tierra. (Cám.Civ. 1ª de la Cap., setiembre 26 de 1928). J. A., t. 76, pág. 332.

730. Debe mandarse pagar la suma fijada por los peritos a los efectos de la expropiación si ella resulta equitativa a juicio del Tribunal. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 7 de 1928). J. A., t. 78, pág. 138.

731. Debe mandarse pagar la suma fijada por los peritos si ella es equitativa, sin intereses si el expropiado percibe las rentas del inmueble. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 27 de 1928). J. A., t. 77, pág. 303.

732. De acuerdo los peritos en el valor del inmueble a expropiar, que el Tribunal encuentra equitativo debe mandarse pagar la suma fijada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 7 de 1928). J. A., t. 78, pág. 156.

733. Estando de acuerdo los peritos del actor y demandado sobre el valor del inmueble y aproximándose ese precio al fijado por expropiaciones en terrenos contiguos, procede aceptarlo. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 19 de 1928). J. A., t. 78, pág. 164.

734. Al fijarse el precio que debe abonar el expropiante debe tenerse en cuenta el informe de los peritos y el pagado por fincas inmediatas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 22 de 1929). J. A., t. 80, pág. 69.

735. Establecida por la pericia cual es el área expropiada y el precio equitativo de la tierra, debe mandarse pagar con sus intereses desde el día en que

el expropiante tomó posesión de ella. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 27 de 1929). J. A., t. 80, pág.287.

736. No objetada la pericia por ninguna de las partes el precio que ella fijó debe señalarse como indemnización.

No constando expresamente la fecha de la expropiación, los intereses deben pagarse desde la presentación de la demanda. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 29 de 1929). J. A., t. 81, pág. 34.

737. Probado por la actora el dominio del terreno expropiado por la Municipalidad en el ensanche de una avenida, procede condenar al justiprecio hecho por los peritos, más los intereses desde que la Municipalidad incorporó a la vía pública la fracción de terreno expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 10 de 1929). J. A., t. 81, pág. 52.

738. Siendo equitativa la suma que fija la sentencia involucrando terreno y edificio, de acuerdo al criterio coincidente de los peritos, debe ella mandarse pagar como precio de la expropiación, con exclusión de toda otra indemnización. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 13 de 1929). J. A., t. 81, pág. 172.

739. No objetado el precio atribuído por los peritos a la tierra a expropiar, debe él mandarse pagar. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 19 de 1929). J. A., t. 81, pág. 11.

740. Ante la acentuada disparidad de los peritos, en cuanto el precio de la tierra, este debe fijarse equitativamente y en relación a los fijados en lugares inmediato. Los intereses se deben desde la efectiva desposesión del expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 28 de 1929). J. A., t. 81, pág. 125.

741. Ante la carencia de antecedentes recientes sobre el valor de la tierra en la zona de la expropiación, debe fijarse el precio tomando un término medio entre lo pedido por el propietario y el asignado por los peritos. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 10 de 1929). J. A., t. 81, pág. 119.

742. Concordante el precio fijado uniformemente por los peritos con lo resultado en casos análogos, debe ese precio mandarse pagar en razón de la expropiación, como asimismo la suma con que se indemnice la demolición del edificio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 30 de 1929). J. A., t. 81, pág. 347.

743. El precio a pagar por el terreno expropiado, debe fijarse equitativamente, aún cuando para ello deba separarse de las tasaciones discordantes de los peritos. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 25 de 1929). J. A., t. 82, pág. 205.

744. Ante la disparidad de criterio de los tres peritos nombrados, con respecto al precio de la tierra y de lo edificado, el Juez debe equitativamente fijar ambos teniendo en cuenta las pericias, como el precio pagado por propiedades próximas y las dimensiones del terreno. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 25 de 1929). J. A., t. 83, pág. 285.

745. Debe mandarse pagar el precio fijado por el perito municipal, por ser equitativo. No procede indemnización de perjuicios dado que el actor reconoció la legitimidad de la expropiación. No justificada la desposesión, los intereses deben liquidarse desde la iniciación de la demanda. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 28 de 1929). J. A., t. 84, pág. 215.

746. Concordantes los peritos en una suma equitativa como valor de la tierra, ella debe mandarse pagar. Los intereses corren desde la efectiva desposesión que no puede tenerse por acreditada con la negativa administrativa de línea para edificar. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 30 de 1929). J. A., t. 84, pág. 38.

747. Debe mandarse pagar por la tierra expropiada la suma fijada por el perito tercero por ser la equitativa, sin intereses puesto que la tierra, aún cuando en forma precaria, está en posesión de su dueño. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 22 de 1929). J. A., t. 83, pág. 273.

748. Fijado equitativamente el precio de la tierra no procede acordar más por el valor de lo edificado que lo pedido, no obstante la opinión de los peritos,

pues la palabra indemnización usada por la ley 189 es comprensiva de todos los gravámenes o perjuicios que sean consecuencia forzosa de la expropiación. Los intereses no corren sino desde la efectiva desposesión de la tierra. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 9 de 1929). J. A., t. 83, pág. 387.

749. Procede fijar el precio de la expropiación de la tierra de acuerdo a lo apreciado por el perito tercero si ello es lo equitativo, condenando a su pago con los intereses desde la fecha en que la tierra fué incorporada a la vía pública. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 13 de 1929). J. A., t. 85, pág. 19.

750. Si el actor prestó en el juicio de expropiación conformidad a la tasación de los peritos propuesto de común acuerdo con el demandado, debe darse validez a esta pericia y no a la producida para mejor proveer que fijó un valor mayor al terreno. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 20 de 1929). J. A., t. 32, pág. 201.

751. La Municipalidad está obligada a expropiar la tierra que incorporó a la vía pública para su ensanche y así debe condenársele a pagar el precio fijado a esa tierra por el perito tercero, que resulta equitativo con sus intereses. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 26 de 1929). J. A., t. 84, pág. 229.

752. La suma a pagar por la expropiación, debe fijarse teniendo en cuenta los informes periciales y lo establecido por la jurisprudencia. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 26 de 1930). J. A., t. 85, pág. 224.

753. Procede en el caso aceptar como precio a pagar por la expropiación, el fijado por el perito tercero. (Cám. Civ 2ª de la Cap., marzo 26 de 1930). J. A., t. 85, pág. 294.

754. El precio a pagar por la expropiación debe fijarse equitativamente, promediando el fijado por cada uno de los peritos de las partes ya que de conformidad de estas no se designó tercero.

Debe indemnizarse la destrucción de las plantaciones no siendo a ello óbice el hecho de que el propietario hubiera proyectado edificación que hubiera obligado a aquella. No debe indemnizarse la construcción de cercos y veredas que deberán construirse como motivo de la apertura de calles. Los intereses se adeudan desde la desposesión, no desde la negativa del permiso para edificar. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 25 de 1930). J. A., t. 86, pág. 195.

755. De acuerdo a las opiniones periciales, el precio del inmueble a expropiarse debe fijarse equitativamente. Las costas deben ser a cargo del expropiante cuando la suma fijada en la sentencia es superior a la ofrecida por aquel. (Cám. Civ. 2ª de la Cap.,mayo 5 de 1930). J. A., t. 86, pág. 48.

756. Equitativo el precio fijado por los peritos para la expropiación del inmueble en la parte necesaria para el ensanche de la calle, debe el mandarse pagar con sus intereses desde el momento en que el expropiante entró en posesión de la tierra y las costas del juicio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 5 de 1930). J. A., t. 86, pág. 169.

757. El precio a pagarse por el inmueble a expropiar debe fijarse equitativamente, teniendo en cuenta la opinión de los peritos, con las costas al expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 5 de 1930). J. A., t. 86, pág. 188.

758. Debe pagarse equitativamente la tierra que se expropia, teniendo en cuenta las pericias y demás antecedentes de autos, previa comprobación del dominio y posesión de la finca y sin perjuicio de la resolución que corresponda en el caso de que ella estuviera ocupada por terceros. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 7 de 1930). J. A., t. 86, pág. 109.

759. Siendo equitativa la suma fijada por el perito tercero como precio de la tierra a expropiar para ensanche, debe ella mandarse pagar con las costas del juicio. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 7 de 1930). J. A., t. 86, pág. 144.

760. El precio de la tierra a expropiar debe fijarse equitativamente teniendo en cuenta los informes periciales, condenándose además a pagar las costas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 7 de 1930). J. A., t. 86, pág. 178.

761. Los peritos pueden dividir la tierra a expropiar en fracciones, a los efectos de tasarla dado el distinto valor de la misma según sea la calle sobre la que está ubicada y siendo aceptable el precio fijado de común acuerdo por ellos debe mandarse pagarlo, con más el valor del edificio y sin otra indemnización. Los intereses solo corren desde la efectiva desposesión de lo expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 7 de 1930). J. A., t. 86, pág. 243.

762. El Tribunal puede apartarse del justiprecio de la tierra hecho por los peritos y fijar un menor precio si cree equitativa esta apreciación. Las costas producidas en el juicio de expropiación son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 26 de 1930). J. A., t. 86, pág. 217.

763. La conformidad prestada por el expropiado con la suma fijada por los peritos como valor del bien a expropiar, hace procedente mandar pagar esa suma. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 26 de 1930). J. A., t. 86, pág. 272.

764. Procede mandar pagar como precio de la expropiación la suma fijada de común acuerdo por los peritos. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 27 de 1930). J. A., t. 86, pág. 238.

765. Debe mandarse pagar como precio de la expropiación la suma fijada por la pericia que el Tribunal juzga equitativa. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 11 de 1930). J. A., t. 87, pág. 116.

766. Encontrándose equitativa la apreciación del perito tercero, procede mandar pagar por la expropiación la suma por el fijada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 18 de 1930). J. A., t. 87, pág. 99.

767. El Tribunal puede apartarse del justiprecio de la tierra hecho por los peritos y fijar un menor precio si cree equitativa esta apreciación. Las costas producidas en el juicio de expropiación son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 4 de 1930). J. A., t. 87, pág. 310.

768. De acuerdo los peritos sobre el valor del inmueble a expropiar, pericia no observada por las partes, y que resulta equitativa, debe mandarse pagar como precio la suma por aquellos fijada, dentro del plazo de treinta días. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 6 de 1930). J. A., t. 88, pág. 21.

769. Procede aceptar el precio fijado de común acuerdo por los tres peritos nombrados y aceptado por las partes. El pago del precio de la expropiación debe efectuarse en el plazo de treinta días. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 25 de 1930). J. A., t. 88, pág. 125.

770. Los juicios de expropiación colocan a las partes en el trance de acudir al consejo, a la dirección de profesionales. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 29 de 1930). J. A., t. 33, pág. 1093.

771. Debe mandarse pagar dentro del plazo de treinta días el precio pedido por la tierra si él es equitativo y teniendo en cuenta que los peritos de acuerdo lo fijaron más alto, lo que no fué observado. Los intereses del precio de la expropiación se deben desde que el propietario no pudo ejercer su derecho de dominio. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 1º de 1930). J. A., t. 88, pág. 89.

772. La Municipalidad está obligada al pago del valor de la tierra tomada para una ochava el que debe fijarse equitativamente, teniendo en cuenta la opinión de los tasadores nombrados. Los intereses se adeudan desde la efectiva desposesión de la tierra por el expropiante, a cargo de quien son las costas del juicio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 22 de 1930). J. A., t. 88, pág. 251.

773. De acuerdo el perito tercero con la opinión de otro de los peritos y siendo equitativo el precio fijado por ellos a la tierra, ese es el que debe mandarse pagar, comprendiéndose en él toda indemnización. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 3 de 1930). J. A., t. 89, pág. 224.

774. Procede la expropiación por la Municipalidad debiendo esta abonar el precio estipulado por los peritos, contestes en el mismo. Las costas son a cargo de la expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 14 de 1930).. J. A., t. 90, pág. 295.

775. Es válido el decreto del P. E. de la Provincia de Buenos Aires anulando una pericia con el asentimiento expreso de la parte expropiada. (Cám. Civ. 1ª de La Plata, noviembre 18 de 1930). J. A., t. 34, pág. 976.

776. La prueba pericial debe recaer en los juicios de expropiación sobre todos los perjuicios que puedan ser las consecuencias inmediatas de ellas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 10 de 1930). J. A., t. 34, pág. 1247.

777. En los juicios de expropiación la prueba pericial debe recaer sobre todos los perjuicios que puedan ser consecuencia inmediata de ella. (Cám. Civ., diciembre 10 de 1930). J. A., t. 91, pág. 29.

778. El Tribunal debe fijar el precio de la tierra a expropiar equitativamente, pudiendo separarse de la opinión acorde de los peritos. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 12 de 1930). J. A., t. 92, pág. 233.

779. Encontrando ajustado a la verdad la pericia del perito tercero el Juez puede hacer suyo el informe y mandar pagar como precio de la expropiación el en ella fijado, con sus intereses desde el día en que la Municipalidad tomó posesión de la tierra a quién debe acordársele 30 días para el pago. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 17 de 1930). J. A., t. 90, pág. 252.

780. El Tribunal puede apartarse de la apreciación hecha de común acuerdo con los peritos del actor y demandado respecto al precio de la unidad métrica del terreno cuya expropiación se demanda, si lo considera elevado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 3 de 1931). J. A., t.35, pág. 320.

781. Considerado por el Tribunal elevado el precio fijado de común acuerdo por los peritos a la tierra motivo de la expropiación, debe rebajarlo al justo límite. Los intereses corren desde que el expropiante incorporó a la vía pública la tierra, no desde que se dió la línea para edificar. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 11 de 1931). J. A., t. 91, pág. 319.

782. Aún cuando los peritos estén de acuerdo en asignar al inmueble un precio determinado, el Tribunal puede rebajarlo si lo considera exagerado. Las costas de la expropiación a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 23 de 1931). J. A., t. 91, pág. 219.

783. El Tribunal puede separarse de la apreciación conforme de los peritos sobre el valor de la tierra asignándole uno distinto según la calle sobre la que dá, y fijar para toda la tierra un precio uniforme y equitativo. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 23 de 1931). J. A., t. 91, pág. 329.

784. El Tribunal puede separarse de la apreciación conforme de los peritos sobre el valor del inmueble a expropiar y fijar por la tierra y edificación el precio que creyere equitativo, teniendo en cuenta los valores asignados en la misma zona. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 23 de 1931). J. A., t. 92, pág. 245.

785. Probado que la finca está afectada al ensanche de la calle procede la expropiación fijando su precio de acuerdo a la apreciación que hace el Juez de la prueba de los peritos tasadores. No habiendo desposesión ni incorporación anterior del inmueble a la vía pública, no proceden intereses. Costas a la expropiante demandada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 23 de 1931). J. A., t. 94, pág. 140.

786. Indemnizada la superficie que numéricamente asignan los títulos al inmueble expropiado su dueño tiene derecho a cobrar el excedente, y tratándose de una superficie ínfima con relación a la ya expropiada, no pude atribuirse un valor inferior al precio fijado para la unidad métrica, si los mismos títulos fijan su extensión "con lo que resulte dentro de sus muros". (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 17 de 1931). J. A., t. 35, pág. 689.

787. Debe fijarse equitativamente el precio de la expropiación contemplando los diversos renglones que deben tenerse en cuenta y que en el caso coinciden con la apreciación del tercero, con intereses a contar desde que la tierra fué incorporada a la vía pública. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 29 de 1931). J. A., t. 92, pág. 153.

788. El precio de la expropiación debe fijarse equitativamente de acuerdo a la opinión de los peritos. Los intereses corren desde que el expropiante toma posesión del inmueble. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 29 de 1931). J. A., t. 93, pág. 344.

789. Los tribunales pueden separarse de la opinión concorde de los peritos en cuanto al precio a pagarse por la expropiación, para fijar el cual debe tenerse presente tenía el terreno mucho fondo, por lo que el resto se beneficia no solo con dar frente a una avenida sino por ser en sus nuevas dimensiones más adaptable a una construcción que consulte las exigencias modernas. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 4 de 1931). J. A., t. 93, pág. 299.

790. El Tribunal tiene facultad para separarse de la opinión acorde de los peritos sobre el precio de la expropiación y fijar el que crea equitativo. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 11 de 1931). J. A., t. 93, pág. 209.

791. Siendo equitativo el precio que el perito tercero atribuye a la tierra motivo de la expropiación, debe él mandarse pagar. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 10 de 1931). J. A., t. 93, pág. 345.

792. De acuerdo los peritos de las partes en cuanto a dimensiones y precio de lo expropiado y encontrándose este equitativo, debe condenarse a su pago con intereses y costas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 24 de 1931). J. A., t. 93, pág. 219.

793. Para determinar la superficie de la tierra expropiada deberá tomarse en cuenta las dimensiones fijadas por los peritos como entre muros, y no las que dá el título de propiedad. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 7 de 1931). J. A., t. 36 pág. 504.

794. El precio a pagar por la expropiación debe fijarse equitativamente, sea cual fuere la opinión pericial. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 30 de 1931). J. A., t. 102, pág. 202.

795. El precio de la expropiación que se fije sobre la base de los informes de los peritos nombrados por las partes no puede ser inferior a la oferta del expropiante, determinada por el valor consignado. (Cám. Fed. Cap., abril 8 de 1932). J. A., t. 37, pág. 1210.

796. Los informes periciales de la ley 189, cuando no media avenimiento de las partes sobre el precio de la expropiación, son puramente técnicos y demostrativos, y su mérito debe ser apreciado por el juzgado bajo la base de la equidad y la justicia. (Cám. Fed. Cap., abril 8 de 1932). J. A., t. 37, pág. 1210.

797. El Tribunal puede separarse de la apreciación conforme de los peritos sobre el valor de la tierra, asignándole uno distinto, según la calle sobre la que dá, y fijar para toda la tierra a expropiar un precio uniforme y equitativo. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 13 de 1932). J. A., t. 98, pág. 74.

798. Ante la disparidad de criterios y de acuerdo a los antecedentes de que hacen méritos los expertos en sus respectivos informes es equitativo aceptar la tasación del perito tercero como precio a pagar por la expropiación. Los intereses deben abonarse desde la fecha de la incorporación del terreno a la vía pública. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 11 de 1932). J. A., t. 99, pág. 241.

799. La conformidad del expropiante con la opinión pericial, hace deba confirmarse la sentencia que condenó al pago de la suma fijada. (Cám. Civ. junio 22 de 1932). J. A., t. 99, pág. 129.

800. El precio a pagar por la expropiación debe fijarse equitativamente, aún cuando haya que apartarse de la opinión pericial. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 22 de 1932). J. A., t. 99, pág. 183.

801. El precio del terreno y del edificio expropiado debe fijarse por la prueba pericial y de acuerdo al precio establecido en juicios semejantes a propiedades vecinas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 27 de 1932). J. A., t. 38, pág. 786.

802. Las considerables divergencias de las pericias corresponde apreciarse con arreglo a la competencia de los peritos, demás elementos de convicción obran-

tes en autos y otros que han servido en casos anteriores para apreciar las tierras expropiadas con destino a la misma obra. (Corte Suprema, agosto 26 de 1932). J. A., t. 39, pág. 26.

803. Procede aceptar el dictámen del perito tercero aun cuando el precio que fija para los terrenos expropiados, es menor que el establecido por los otros dos expertos, si las razones de aquel resultan aceptables y están corroboradas por el perito tercero designado en otro juicio para tierras linderas. (Cám. Fed. de La Plata, noviembre 7 de 1932). J. A., t. 40, pág. 67.

804. No habiéndose probado se hubiera convenido un precio por la tierra expropiada, debe fijarse equitativamente el que ha de pagarse teniendo en cuenta la opinión pericial, con intereses desde la desposesión de la tierra y las costas del juicio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 28 de 1934). J. A., t. 111, pág. 213.

805. El valor del terreno debe fijarse de acuerdo a la estimación pericial y a las recientes estimaciones para expropiaciones inmediatas. Equitativamente debe fijarse el valor del edificio y el costo de las refecciones necesarias para reponerlo en sus condiciones anteriores de explotación.

Debe indemnizarse la privación de renta, referente a la superficie no expropiada hasta la devolución a los propietarios, y seis meses más necesarios para la reconstrucción.

Lo que el propietario haya cobrado por la anterior expropiación del subsuelo, no debe ser entregado al actual expropiante, sino descontarse de lo que debe pagarse. Costas a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 5 de 1935). G. F., t. 129, pág. 172.

806. En los juicios de expropiación, la regulación de los honorarios de los peritos debe supeditarse a la sentencia que en definitiva se produce. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 17 de 1936). J. A., t. 55, pág. 543.

807. La regulación de honorarios de los peritos en los juicios de expropiación debe hacerse recién al dictarse sentencia. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 17 de 1936). G. F., t. 124, pág. 103.

808. La expropiación total debe retribuírse equitativamente, la que puede ser mayor que la fijada por los peritos, debiendo descontarse del precio la parte correspondiente al subsuelo ya expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 23 de 1936). G. F., t. 126, pág. 71.

809. No procede tomar en cuenta el precio fijado por el perito tercero, sino aceptar el que de común acuerdo determinan los expertos designados por las partes. La superficie cubierta debe valuarse de acuerdo a la opinión coincidente del perito de la actora y tercero. Tratándose de expropiación total no procede indemnización por perjuicios especiales no justificados o por ventajas o ganancias hipotéticas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 12 de 1936). G. F., t. 126, pág. 278.

810. El precio a pagar por la expropiación debe fijarse de acuerdo a la apreciación del perito tercero, si ella es equitativa. Los intereses corren desde la ocupación de la tierra por el expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 30 de 1937). G. F., t. 128, pág. 243.

811. El precio de la tierra debe fijarse teniendo en cuenta las pericias y los fijados en expropiaciones recientes e inmediatas. Procede fijar un precio para la vereda. Los intereses corren desde la incorporación de la tierra a la vía pública. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 22 de 1937). G. F., t. 131, pág. 225.

812. "Art. 11. Los peritos y profesionales de cualquier categoría, que desempeñen empleos a sueldo de la Nación, no podrán reclamar honorarios en los asuntos en que intervengan por nombramiento de oficio en los que el fisco sea parte y siempre que las costas sean a cargo del mismo. Quedan excluídos de esta prohibición aquellos peritos o profesionales que desempeñen cátedra de enseñanza universitaria o secundaria, siempre que no tengan otro empleo a sueldo de la Nación". G. F., t. 127, pág. 37; t. 75, pág. 341; t. 132, pág. 171 y 228; t. 133, pág. 57.

813. El ingeniero nombrado tasador en un juicio de expropiación en que la Nación es parte, no tiene derecho a cobrar honorarios como tal, siendo empleado a

sueldo de ésta. (Cám. Fed. Cap., mayo 31 de 1937). G. F., t. 132, pág. 228. (Nota: La ley de presupuesto de 1939 modificó este criterio). Id., id. (Corte Sup. Nac., febrero 4 de 1938). G. F., t. 133, pág. 57.

814. Estableciendo el perito tercero un valor equitativo para el edificio, procede aceptarlo y fijar el del terreno expropiado de acuerdo con el que se ha alcanzado en terrenos linderos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 16 de 1938). G. F., t. 133, pág. 219.

815. Las costas y los honorarios de los peritos, forman parte de la indemnización que debe abonar el expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 16 de 1938). G. F., t. 133, pág. 219.

816. La obligación de ofrecer testigo dentro de la primera mitad del término de prueba, sólo rige para el juicio ordinario. No habiendo aceptado el cargo todos los peritos nombrados en el juicio de expropiación, no procede desestimar la prueba de testigos, no obstante estar vencido el término. No procede la negligencia con respecto a oficios librados a oficinas públicas en las que debe seguir tramitaciones morosas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 23 de 1938). G. F., t. 134, pág. 4.

817. Equitativa la suma fijada por el perito tercero como precio de la expropiación, debe él aceptarse y adoptarse. Las costas todas al expropiante dada la desproporción injustificada entre la suma ofrecida y la que en definitiva se fija. (Cám. Fed. de la Cap., marzo 28 de 1938). G. F., t. 133, pág. 196.

Id., id. (Cám. Fed. de la Cap., marzo 28 de 1938). G. F., t. 133, pág. 239.
Id., id. (Cám. Fed. de la Cap., marzo 28 de 1938). G. F., t. 133, pág. 264.
Id., id. (Cám. Fed. de la Cap., marzo 28 de 1938). G. F., t. 133, pág. 299.
Id., id. (Cám. Fed. de la Cap., marzo 28 de 1938). G. F., t. 133, pág. 306.
Id., id. (Cám. Fed. de la Cap., marzo 28 de 1938). G. F., t. 133, pág. 312.
Id., id. (Cám. Fed. de la Cap., marzo 28 de 1938). G. F., t. 133, pág. 318.
Id., id. (Cám. Fed. de la Cap., marzo 28 de 1938). G. F., t. 133, pág. 322.

818. La tasación del Banco Hipotecario Nacional sobre el valor del terreno expropiado, aun considerado elemento valioso, no puede constituir criterio decisivo, dadas las modalidades y puntos de vista de esa institución. (Cám. Civ. 2ª Cap., mayo 2 de 1938). G. F., t. 134, pág. 122.

819. El precio de la expropiación debe fijarse de acuerdo a los antecedentes suministrados por los peritos y el punto de comparación que ofrece el informe del Banco Hipotecario Nacional. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 21 de 1938). G. F., t. 137, pág. 196.

Consultar también los fallos Nos.: 58, 70, 77, 81, 213, 214, 267, 298, 340, 481, 581, 591, 641 y 1013.

PERJUICIOS POR EXPROPIACION Y POR LUCRO CESANTE

820. Para fijar el valor de un manantial debe tenerse en cuenta, no la necesidad o el provecho que se proporciona a una población, sino el daño que experimente el propietario de la fuente. (Corte Sup. Nac., marzo 28 de 1924). J. A., t. 12, pág. 247.

821. Para fijar el valor de la tierra expropiada, deberá tenerse en cuenta no sólo el valor real, sino también el perjuicio sufrido por el propietario al verse privado de su propiedad. (Cám. Civ. 1ª Cap., junio 17 de 1925). J. A., t. 16, pág. 102.

822. La indemnización por expropiación debe limitarse al valor real de las cosas expropiadas y a resarcir los perjuicios que ocasiona evidentemente la expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 17 de 1926). J. A., t. 20, pág. 328.

823. Los perjuicios puramente eventuales que pueda sufrir el expropiado desde que no revisten el carácter de consecuencia forzosa de la expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 17 de 1926). J. A., t. 20, pág. 329.

824. La expropiación no puede ser para el expropiado una fuente de ganancias, pues su esencia es la compensación justa del valor de lo que se expropia y el re-

sarcimiento del perjuicio que pueda ocasionarse y que sea apreciable en dinero. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 20 de 1926). J. A., t. 21, pág. 778.

825. Devengando intereses el capital obtenido como precio de la expropiación que se fijó teniendo en cuenta el valor de la tierra, el edificio, las mejoras y la renta, no puede considerarse como perjuicio directo a indemnizar ni el tiempo que ha de transcurrir, ni los gastos que debe soportar el propietario para la inversión de dicha suma en una aplicación análoga. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 20 de 1926). J. A., t. 64, pág. 55.

826. Es improcedente la indemnización por los daños y perjuicios derivados de la expropiación total de una propiedad, si ellos no se han precisado ni en calidad ni en cantidad, y en autos no existe prueba alguna de perjuicio positivo e indemnizable en los términos de la ley. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1926). J. A., t. 22, pág. 187.

827. Gravámenes y perjuicios que deben tenerse en cuenta para establecer el monto de la expropiación. Nota. J. A., t. 23, págs. 24 y 644.

828. No corresponde considerar consecuencia de la expropiación e indemnización el lucro cesante por la inactividad eventual del capital a expropiarse. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 20 de 1926). J. A., t. 23, pág. 919.

829. Si el valor fijado al terreno y edificio es equitativo, debe el mandarse pagar con intereses sobre la diferencia de lo consignado en pago por el expropiante, y lo que se le manda pagar desde la fecha que la expropiada se vió privada de la posesión. No cabe acordar indemnización por el lucro cesante por la inactividad eventual del capital. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 20 de 1926). J. A., t 66, pág. 232.

830. En los juicios de expropiación instaurados por la Municipalidad, no procede la indemnización de los perjuicios que el desapoderamiento del inmueble acarrea al demandado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap, diciembre 29 de 1926). J. A., t. 23, pág. 971.

831. El precio por la expropiación debe pagarse de acuerdo a los informes periciales. No procede pagar indemnización por perjuicios por el fraccionamiento, si dada la forma de éste no se irrogó perjuicio. Los impuestos deben devolverse desde la desposesión, proporcionalmente a la extensión expropiada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 30 de 1927). J. A., t. 67, pág. 237.

832. Si la expropiación no causó perjuicio de ninguna naturaleza, sólo corresponde pagar el valor de la tierra expropiada. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 30 de 1927). J. A., t. 24, pág. 913.

833. Debe adoptarse como precio a pagar por la tierra expropiada, el fijado por el perito tercero, por ser equitativo. No se debe suma alguna en concepto de indemnización por daños, si ellos no se han sufrido; y al contrario, la apertura de la calle benefició al expropiado. No procede acordar indemnización por lucro cesante, atento lo que dispone el art. 16 de la ley 189, y además, que las construcciones existentes no serán dañadas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 24 de 1927). J. A., t. 72, pág. 236.

834. Llegado a estabiecer el valor del bien, debe mandarse pagar, sin indemnización por la expropiación misma, ni por lucro cesante, si éste no se probó. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 24 de 1927). J. A., t. 71, pág. 321.

835. Con motivo de la expropiación, sólo son indemnizables los bienes y los gravámenes o perjuicios que sean consecuencia forzosa de la misma, y no la privación del bien expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 4 de 1928). J. A., t. 27, pág. 969.

836. En los juicios de expropiación no debe admitirse el perjuicio que se funda en la circunstancia de que el lote va a quedar encajonado u oculto durante el tiempo que no se consuman las expropiaciones de los lotes vecinos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 25 de 1929). J. A., t. 30, pág. 402.

837. Para fijar el precio que debe mandarse pagar en razón de la expropiación, sólo deben tenerse en cuenta indemnizaciones que no sean el justo valor del bien de que se priva al expropiado, cuando ellas son una consecuencia inmediata y necesaria de la privación del dominio y su monto pueda establecerse con justeza y

claridad; pero no calcular perjuicios a base de hechos posibles o futuros, y de naturaleza por lo tanto, aleatoria. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 23 de 1931). J. A., t. 91, pág. 307.

838. En concepto de expropiación sólo debe acordarse el justo valor de lo que se priva al expropiado, o de lo que sea un perjuicio directo y necesario de la expropiación misma. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 29 de 1931). J. A., t. 35, pág. 714.

839. No procede indemnización de perjuicios por las pérdidas causadas por la expropiación y derivados de la ventajosa ubicación del local de que se priva al expropiado, si aquéllas ya fueron computadas al fijar el precio del terreno. (Corte Sup. Nac., agosto 19 de 1931). J. A., t. 36, pág. 421.

840. Está en el espíritu de la ley 189 de expropiación, que todo perjuicio sufrido o que llegare a sufrir el expropiado, por causa de la expropiación, sea indemnizado por el expropiante. (Corte Sup. Nac., diciembre 6 de 1933). J. A., t. 44, pág. 392.

841. Al fijarse el precio del campo expropiado para camino, debe tenerse en cuenta la desvalorización de la parte no expropiada, pero no pretendidos perjuicios por el cambio de trazado de aquél. (Corte Sup. Nac., septiembre 15 de 1937). G. F., t. 131, pág. 37.

842. No procede la indemnización de perjuicios que el expropiado deriva de la expropiación por la amenaza de la obra pública y la incertidumbre provocada por la misma. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 23 de 1937) J. A., t. 61, pág. 198.

843. El precio del metro cuadrado de tierra en la esquina de Corrientes y 25 de Mayo a los efectos de la expropiación, debe fijarse en $ 1.150 más el valor del edificio, no siendo indemnizable la "amenaza" de expropiación. Los intereses deben computarse hasta el día del pago, por cuanto no existe demora maliciosa o negligencia para percibir los fondos consignados por el expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 28 de 1937). G. F., t. 133, pág. 291.

Consultar también los fallos Nos.: 10, 29, 30, 55, 186, 192, 198, 199, 216, 219, 278, 310, 324, 337, 338, 343, 356, 398, 423, 552, 636, 661, 662, 777, 986, 991, 1075, 1132, 1133 y 1136.

PLANOS

844. La disposición del artículo 1415 del código civil, que establece que el vendedor debe satisfacer los gastos de la entrega de la cosa vendida, no es aplicable al caso de expropiación. (Cám. Fed. de la Cap., mayo 4 de 1927). J. A., t. 24, pág. 718.

845. No corresponde indemnizar al expropiado los gastos de los planos si la Municipalidad no había establecido las líneas de edificación respectivas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 29 de 1929). J. A., t. 29, pág 699.

846. No corresponde indemnizar el pago de derechos y de planos de edificación, si existía una ordenanza de ensanche de fecha anterior. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 27 de 1929). J. A., t. 32, pág. 217.

847. Si la solicitud de línea de edificación para un terreno es denegada en definitiva por estar afectado a expropiación y no obstante la Municipalidad, para darle trámite, exige del recurrente la formalización del pedido de permiso de construcción, con la presentación de los planos para las obras proyectadas, los gastos y honorarios que tal exigencia ocasione al actor, son a cargo de la Municipalidad. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 5 de 1930). J. A., t. 33, pág 175.

848. Los gastos de confección de planos para la edificación proyectada en el terreno afectado por el trazado de la Diagonal Norte a Sur, hechos por el propietario del inmueble con posterioridad a la ley de expropiación correspondiente, no deben ser incluídos entre los que corresponden pagar al expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 1º de 1930). J. A., t. 34, pág. 1239.

849. El pago de los planos trazados para solicitar la autorización de edificar no está a cargo de la municipalidad expropiante si en ningún momento fueron requeridos como condición previa para conceder el permiso. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 23 de 1932). J. A., t. 38, pág. 256.

850. El renglón referente a los gastos por planos y diligencias, exigidos o impuestos por la Municipalidad expropiante y que el expropiado incluye en su reclamo de indemnización por daños y perjuicios, debe quedar pendiente hasta tanto recaiga pronunciamiento judicial definitivo en el juicio seguido contra el último profesional que confeccionó dichos planos y realizó las gestiones en cuestión, o bien hasta que el juzgado con audiencia de la Municipalidad regule ese honorario. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 23 de 1933). J. A., t. 43, pág. 1125.

851. Procede indemnizar el valor de los planos para la construcción a efectuarse en el inmueble expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 8 de 1937).

852. Debe indemnizarse el gasto de planos de la obra que la Municipalidad se negó a autorizar. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 18 de 1938). G. F., t. 133, pág. 150.

853. Procede condenar al pago de los planos y proyectos de las obras que no se llegaron a realizar por la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 18 de 1938). G. F., t. 133, pág. 277.

Consultar también los fallos Nos.: 145, 176, 183, 184, 269, 547, 1003, 1006, 1126, 1143.

POSESION Y DESPOSESION

854. El valor de la tierra fijada a los efectos de la expropiación, debe establecerse con arreglo al que tenía en la época de la desposesión. Los intereses sobre la suma a pagar por el terreno expropiado, se deben desde la fecha en que se negó la línea para edificar, pues si bien la desposesión supone el acto material de la ocupación, aquella negativa importa un cercenamiento de las facultades de uso y goce de la cosa equivalente. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 5 de 1917). J. A., t. 8, pág. 77.

855. Toma de posesión que precede a la expropiación; derechos del propietario. Nota. J. A., t. 2, pág. 3.

856. La demora de la Nación en hacer uso de las facultades que le da una ley de expropiación por el espacio de siete años, autoriza a tomar en cuenta el valor de la tierra a la fecha del desapropio o de la demanda, siempre que él no haya sido influído por la obra que origine la expropiación. (Corte Sup. Nac., marzo 29 de 1922). J. A., t. 8, pág. 96.

857. La demandada debe pagar a los actores el valor del inmueble expropiado, según el precio que tenía en la fecha de la desposesión y los intereses desde dicha fecha. Costas a la expropiante de acuerdo al precepto del art. 18 de la ley 180. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 11 de 1922). J. A., t. 40, pág. 323.

858. En los casos de expropiación por la urgencia de la ocupación, no es nulo el procedimiento por falta de intervención del expropiado. (Cám. Fed. de Paraná, septiembre 10 de 1923). J. A., t. 11, pág. 502.

859. La urgencia de la posesión en un juicio de expropiación, no puede ser materia de controversia y de prueba, basta que ella aparezca verosímil de los antecedentes de la causa. Tampoco es necesario que exista prueba de que la consignación autorizada por el art. 4º de la ley 189, sea extrictamente la que corresponda al valor de la cosa. Fallo citado en nota. J. A., t. 18, f. 194.

860. La urgencia invocada por el poder público para legitimar el pedido de ocupación inmediata del inmueble, objeto de expropiación, debe ser calificada en cada caso, teniendo en cuenta la finalidad de la obra. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 16 de 1925). J. A., t. 18, pág. 194.

861. Hecho por la Municipalidad el depósito del valor del inmueble, de acuerdo con la valuación para la contribución territorial, procede darle la posesión del inmueble, aunque no se haya justificado por la Municipalidad el importe de dicha valuación, si el expropiado no hizo ninguna observación a ese respecto. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 13 de 1925). J. A., t. 18, pág. 521.

862. El propietario del bien expropiado, está obligado, antes de recibir el precio de la expropiación, a acreditar el dominio sobre aquél. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 23 de 1925). J. A., t. 18, pág. 1133.

863. El valor de la tierra, objeto de la expropiación, debe fijarse al momento en que ésta se produce, y no al que tenía cuando la desposesión se efectuó, fecha desde la cual corren los intereses, no debiendo las ochavas que fueron cedidas comprenderse dentro de la tierra a expropiar. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 21 de 1929). J. A., t. 32, pág. 238.

864. Procede abonar el precio de la finca expropiada, según su valor en el momento de la efectiva desposesión y los intereses deben computarse desde el mismo momento. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1929). J. A., t. 31, pág 173.

865. El derecho de los particulares a reclamar indemnización por la ocupación por parte de la Municipalidad de una propiedad privada, nace con la sentencia que decreta la expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 30 de 1929). J. A., t. 31, pág. 268.

866. Si median razones urgentes de interés público, corresponde fijar un plazo prudencial para que el ocupante haga abandono de la finca expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 11 de 1929). J. A., t. 31, pág. 486.

867. Para fijar el valor de la expropiación corresponde tener en cuenta el precio que podía tener el terreno en la época de su desposesión, sin que deba influir en el monto de la indemnización el aumento de valor que los bienes expropiados adquieran por razón de la obra que motiva la expropiación. (Cám. de Apel. de Tucumán, septiembre 12 de 1929). J. A., t. 31, pág. 977.

868. El precio del terreno expropiado debe fijarse de acuerdo al que tenía en la época de la desposesión. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 14 de 1929). J. A., t. 32, pág. 354.

869. Tanto el precio de la tierra como el de la construcción, debe pagarse equitativamente, comprendiendo la desposesión que importa la expropiación total, pero sin que ésto, por sí mismo, dé derecho a una indemnización, ni tampoco derivada de pretendidas disminuciones de rentas originadas por la negativa municipal a reformas exteriores de los locales para negocios. Encontrándose el bien en posesión de sus propietarios, no proceden intereses. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 24 de 1930). J. A., t. 85, pág. 83.

870. La expropiación no se perfecciona hasta tanto la autoridad judicial no se pronuncie sobre su justo valor. (Cám. Civ. de Apel. de Rosario, abril 11 de 1930). J. A., t. 32, pág. 1185.

871. La sentencia que ordena la expropiación y el pago del precio, previa comprobación del dominio y posesión libre de ocupantes, debe reformarse con respecto a este último punto, que no ha sido objeto de discusión en el juicio, debiendo entenderse simplemente que la comprobación ordenada se refiere al dominio y posesión de la finca, sin perjuicio de la resolución que corresponda en el caso de que ella estuviera ocupada por terceros que no han sido oídos. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 7 de 1930). J. A., t. 33, pág. 183.

872. La indemnización debe consistir en la justa compensación del bien restado al propietario al ser desposeído por causa de expropiación y que en ningún caso debe ser fuente de ganancia ni de lucro. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 1º de 1930). J. A., t. 34, pág. 1241.

873. Tratándose de una repartición pública que tiene necesidad de verificar diversas gestiones para efectuar el pago, la sentencia que ordena la expropiación deberá hacerse efectiva en el plazo de 30 días. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 12 de 1930). J. A., t. 34, pág. 1254.

874. Debe acordarse al expropiado un plazo prudencial de 30 días para desocupar el inmueble, cuya posesión exige el expropiante cuando el destino del mismo así lo aconseje. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 10 de 1931). J. A., t. 36, pág. 239.

875. Debe considerarse como fecha cierta del desapoderamiento, la de incorporación a la vía pública, expresada en el informe municipal. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 13 de 1931). J. A., t. 36, pág. 516.

876. Si la Municipalidad consintió la resolución del juez que denegó su pedido de entrega de la posesión, no puede pretender que los demandados la indemnicen por los acuerdos que celebró sin tener esa posesión y sobre todo por el hecho de de que comenzara las obras arrogándoles facultades que ella misma ha reconocido no le correspondían. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 6 de 1932). J. A., t. 37, pág. 1320.

877. Si la comuna no tuvo posesión, ni le fué entregada la cosa y comenzó precipitadamente los trabajos, debiendo luego paralizarlos, no puede hacerse cargo de ello a los propietarios de la finca que se resistieron a entregarle la posesión ante las dudas que abrigaban respecto a la eficacia jurídica del convenio de expropiación, máxime si la sentencia de 2ª instancia declarando válido dicho convenio, reconoció que los demandados habían podido creerse con derecho a litigar. (Cám. Civ. 1 de la Cap., abril 6 de 1932). J. A., t. 37, pág. 1320.

878. Si la Municipalidad reconoce que cuando el Concejo ratificó el convenio ad-referéndum celebrado con los demandados y depositó el precio, es cuando realmente tuvo facultad para ocupar el inmueble, ello importa el reconocimiento del derecho de aquéllos para oponerse con el interdicto a la ocupación de la finca, sin aquella formalidad. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 6 de 1932). J. A., t. 37, pág. 1320.

879. El expropiado que ha recibido el precio de la finca y los honorarios del juicio respectivo, está obligado a entregar al expropiante la finca libre de ocupantes y materiales. En caso de no cumplir con tal obligación en tiempo oportuno, es procedente la entrega judicial de la posesión al expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 1 de 1932). J. A., 39, pág. 75.

880. Mientras no sea ejercitado el derecho de expropiar, no se priva al propietario del uso de su propiedad en la forma que lo crea conveniente con las limitaciones legales. (Cám. Fed. de La Plata, agosto 8 de 1932). J. A., t. 39, pág. 34.

881. El crédito nacido de la sentencia que definitivamente fija precio a la finca sujeta a expropiación, no constituye un derecho de propiedad que haya entrado en el patrimonio del expropiado, lo que no tiene lugar mientras el precio no ha sido recibido o judicialmente consignado. (Corte Sup. Nac., septiembre 5 de 1932). J. A., t. 39, pág. 303.

882. La ocupación del bien a expropiarse en caso de urgencia antes de concluído el juicio de expropiación, sólo puede ser viable a condición del previo pago calculado provisoriamente, según la valuación del bien para la contribución directa, pago que puede efectuarse mediante depósito en el juicio de expropiación para ser entregado al expropiado o por consignación judicial del importe. (Corte Suprema de la Provincia de Buenos Aires, octubre 21 de 1932). J. A., t. 39, pág. 908.

883. Si bien el art. 8º de la ley de expropiación 189 establece que, una vez verificada la consignación del precio se declarará transferida la propiedad, esta disposición debe entenderse sujeta a las disposiciones generales del código civil, que exigen la tradición para transmitir el derecho de propiedad. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 7 de 1932). J. A., t. 39, pág. 519.

884. El simple hecho de que quede consentido un auto, no significa toma de posesión del inmueble expropiado; la toma de posesión requiere formalidades intrínsecas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 16 de 1932). J. A., t. 40, pág. 437.

885. La expropiación significa la desposesión de una cosa a su propietario, con motivo de utilidad pública, mediante la respectiva indemnización y pago de su precio, de modo que el dominio de aquélla pase del expropiado al expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 5 1933). J. A., t. 41, pág. 544.

886. No procede supeditar la exigibilidad de la obligación del poder administrador de hacer efectivo el precio de la expropiación a la escrituración del inmueble

si el expropiante tomó posesión del mismo, realizó obras y la escrituración no pudo efectuarse porque no se cumplió con la orden de depositar el precio de lo expropiado. (Cám. Civ. 1ª de La Plata, abril 4 de 1933). J. A., t. 41, pág. 840.

887. El que no justifica tener posesión del inmueble expropiado, aun cuando acompañe el título de propiedad, carece de acción para reclamar el precio de la expropiación. (Cám. Civ. 1 de La Plata, junio 30 de 1933). J. A., t. 42, pág. 940.

888. En los casos de expropiación, la transmisión del dominio se produce de pleno derecho, máxime cuando la desposesión del expropiado se ha hecho con anterioridad, dándole el carácter de urgencia. (Cám. Civ. 1ª de La Plata, julio 21 de 1933). J. A., t. 42, pág. 1214.

889. El expropiado no está obligado a la escrituración previa para reclamar el importe de la expropiación, tanto más cuanto que el expropiante confiesa que el expediente administrativo, pasó a la escribanía mayor de gobierno, a fin de que se extienda la escritura a favor del fisco. (Cám. Civ. 2ª de La Plata, julio 21 de 1933). J. A., t. 42, pág. 1214.

890. Dictada la sentencia y firme la expropiación, el expropiado tiene derecho a consignar la finca expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 22 de 1933). J. A., t. 44, pág. 167.

891. El precio del terreno expropiado debe fijarse de acuerdo al valor que tenía cuando se llevó a cabo la desposesión. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 22 de 1934). J. A., t. 48, pág. 194.

892. El expropiante tiene derecho a la posesión provisoria de la cosa, si ha hecho el depósito del precio ofrecido (art. 4º, ley 189), sin que se oponga a ello el art. 17 de la Constitución Nacional, en cuanto establece la necesidad de la previa indemnización. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 29 de 1934). J. A., t. 48, pág. 509.

893. La Corte Suprema Nacional es competente para conocer en el juicio de expropiación iniciado por un vecino de la Capital Federal, contra una provincia, y no habiendo, como se ha pretendido, precio convenido, debe fijarse por el tribunal el equitativo a pagar con sus intereses desde la ocupación de la tierra por el expropiante. (Corte Sup. Nac., diciembre 21 de 1934). G. F., t. 114, pág. 127.

894. El valor del bien expropiado debe fijarse de acuerdo al que él tenía al producirse la desposesión del mismo, fecha desde la cual corren los intereses, siendo las costas a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 5 de 1934). G. F., t. 114, pág. 322.

895. No existe disposición de la ley 189 que impida al expropiado el retiro de los fondos depositados por el expropiante a cuenta del precio que en definitiva fije el tribunal, dado que en ningún caso el precio puede ser inferior a la cantidad depositada. (Cám. Fed. de Rosario, agosto 14 de 1936). J. A., t. 55, pág. 482.

896. Procede entregar los fondos provenientes del juicio de expropiación al representante del expropiado si los acreedores que los habían embargado aceptaron un arreglo en los autos sobre convocatoria de acreedores del deudor, nombrando un representante para contralorear las actividades comerciales de éste, y la extracción se solicita con la conformidad del representante mencionado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 10 de 1936). J. A., t. 55, pág. 542.

897. El expropiante no puede oponerse a que el expropiado retire la cantidad depositada a cuenta del precio que en definitiva fije el tribunal, fundándose en que existe la posibilidad de que el expropiado no otorgue luego la escritura respectiva, dado que la escritura no es esencial para transferir el dominio al expropiante y aun podría ser otorgada por el juez si no lo hiciera el expropiado. (Cám. Fed. de Rosario, agosto 14 de 1936). J. A., t. 55, pág. 482.

898. Aunque el propietario que en su hora no ejercitó las acciones posesorias, haya demandado la reivindicación del terreno que la comuna convirtió en calle pública sin expropiarlo, y aunque la comuna haya trabado litis pidiendo el rechazo de la acción fundada en que no son reivindicables los bienes afectados a uso público, a lo cual responde el actor que en el caso se trata de una afectación realizada de manera arbitraria, el juez no debe condenar en forma optativa a restituir el inmueble o a

expropiarlo, sino que debe ordenar directamente el pago del valor del terreno, ya que si bien la tesis que considera el origen de la afectación tiene la ventaja de que con ella se evita el uso abusivo de procedimientos arbitrarios, en el caso se está en presencia de actos tolerados por el propietario, y aun aceptados, al adquirir una fracción para que su terreno hiciera esquina en la calle abierta. En tal situación, ninguna utilidad práctica tendría la condena a restituir, dado que la comuna evitaría el cumplimiento de ella mediante el juicio de expropiación. Por la misma razón debe condenarse a pagar el valor del inmueble con los intereses desde la fecha de la desposesión con costas, ya que en esa forma se evita un segundo juicio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 8 de 1937). J. A., t. 60, pág. 107.

899. Si la Municipalidad ha ocupado un inmueble sin previa expropiación y prospera la reivindicación promovida por el dueño de la finca, la reivindicación tiene opción para restituir el inmueble o pagar la indemnización debida a título de expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 9 de 1937). J. A., t. 61, pág. 160.

900. No siendo posible la restitución del inmueble por estar afectado a un servicio público, procede su expropiación mandando pagar su justo precio. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 17 de 1937). G. F., t. 132, pág. 56.

901. La Municipalidad que se apropia de un bien privado, sin forma de juicio ni convenio previo, sólo puede adquirir el dominio por la posesión continua de treinta años y no habiendo corrido este lapso procede la expropiación demandada, debiendo pagarse por la tierra el precio que equitativamente se fije. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., febrero 25 de 1938). G. F., t. 133, pág. 287.

902. Afectada una parte de lo expropiado a mejoras urbanas de la Capital, el intendente municipal pudo tomar posesión del terreno cuando lo creyó conveniente, y los intereses deben pagarse desde ese momento; no así los que corresponden a territorio provincial, ya que la expropiante no aceptó la posesión ofrecida por el expropiado. No aceptada por el expropiado la suma que se manda pagar y que no excede a la ofrecida por el expropiante, las costas deben pagarse en el orden causado y las comunes por mitad. (Corte Sup. Nac., octubre 19 de 1938). G. F., t. 137, pág. 115.

Consultar también los fallos Nos.: 8, 103, 104, 106, 107, 111, 113, 119, 183, 259, 318, 330, 366, 374, 409, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 421, 422, 423, 425, 428, 429, 431, 432, 433, 435, 437, 438, 439, 440, 445, 564, 631, 656, 710, 829, 830, 1030, 1047 y 1102.

RIO

903. El descubrimiento de una corriente subterránea realizado antes de iniciarse el juicio de expropiación, constituye un bien patrimonial que debe computarse al establecerse la indemnización. (Corte Sup. Nac., mayo 12 de 1924). J. A., t. 12, pág. 648.

904. El propietario de los terrenos donde fueron efectuados los trabajos de rectificación y canalización de un curso de agua, tiene derecho a demandar la indemnización correspondiente a la expropiación realizada, sin que las ventas posteriores impliquen la cesión de ese derecho. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 1º de 1931). J. A., t. 36, pág. 97.

905. La desvalorización del terreno motivada por la vecindad con un arroyo, en razón de la rectificación de su curso, se compensa con la valorización del antiguo lecho rellenado y sus terrenos adyacentes, cuya superficie es mayor. (Cám. Civ. 1ª de al Cap., julio 1º de 1931). J. A., t. 36, pág. 97.

906. Corresponde incluir una suma para el rellenamiento del antiguo cauce en la indemnización por expropiación para rectificar un curso de agua. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 1º de 1931). J. A., t. 36, pág. 97.

907. No procede la expropiación de las tierras ocupadas por las aguas de embalse de un canal cuya construcción fué desistida por una provincia, si no se demuestra que dicha ocupación ha sido indispensable para la construcción de la obra y la consecuencia de la voluntad manifiesta y no presunta del expropiante. (Corte Sup. Nac., abril 5 de 1933). J. A., t. 41, pág. 544.

908. El cambio de cauce de un arroyo navegable o no, pasa a ser propiedad de los ribereños, cuando el abandono de aquél no ha sido por causa del abandono natural por desvío de las aguas, sino por el contrario, ha obedecido a obras y rellenamientos que ha realizado el poder público a su costa, situación muy distinta a la del abandono por un fenómeno natural, por lo que la Municipalidad no está obligada a expropiar la tierra que constituye el dicho antiguo cauce. Los intereses, como indemnización de una expropiación, prescriben por diez años. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 15 de 1937). G. F., t. 132, pág. 44.

Consultar también el fallo número 927.

SUBSUELO

909. Ley 11.968. Expropiación de terrenos y edificios, red tranvía, subterráneo tranvía, Cía. Hispano Arg. de Obras Públicas y Finanzas. J. A., t. 43, Sec. Leg., pág. 1.

910. Expropiación del subsuelo. Nota, t. 47, pág. 664.

911. Procede la inscripción en el Registro de la Propiedad de la venta de una porción determinada del subsuelo de un inmueble, para destinarla a una obra que tiene el carácter de pública y para cuya construcción se autoriza expresamente la expropiación del subsuelo por ley Nº 11.698. (Cám. Civ. en Pleno, agosto 1º de 1934). G. F., t. 115, pág. 9.

912. Procede la expropiación del subsuelo para un ferrocarril subterráneo, fijándose al efecto un precio equitativo a pagar por el área ocupada por aquél y una suma por disminución del valor locativo de la finca a causa de la construcción y funcionamiento del mismo debajo de ésta. Las costas al expropiante, comprendiendo ella, no sólo los honorarios de peritos y sellado, sino también los honorarios de letrado y procurador. (Cám. Fed. de la Cap., junio 26 de 1935) G. F., t. 117, pág. 97.

913. La empresa demandada por pago del precio de la parte del subsuelo de la finca del actor, ocupada para construir un ferrocarril subterráneo autorizado por la ley, no puede oponerse al progreso de la demanda, alegando que no habrá transferencia de dominio, puesto que en rigor se trata de un caso de expropiación inversa. (Cám. Fed. de la Cap, junio 26 de 1935) J. A., t. 50, pág. 777.

914. El propietario del inmueble cuyo subsuelo ha sido ocupado para construir un ferrocarril subterráneo, conforme al art. 9º de la ley 8870, tiene derecho a reclamar el precio en virtud de lo dispuesto por el art. 2518 del Código Civil; es inadmisible la alegación de la demanda de que el subsuelo carece de valor porque evidentemente lo tiene y porque es inherente a la propiedad el derecho de prohibir que otro se sirva de ella o perciba sus frutos. (Cám. Fed de la Cap., junio 26 de 1935). J. A., t. 50, pág. 777.

915. La privación de una parte del subsuelo del inmueble del actor, a escasa profundidad, ocupado para construir un ferrocarril subterráneo, conforme al art. 9º de la ley 8870, determina la obligación de la empresa demandada de pagar una indemnización equivalente al traspaso de dominio sobre la porción expropiada. (Cám. Fed. de la Cap., junio 26 de 1935). J. A., t 50, pág. 777.

916. El precio reclamado por expropiación de parte del subsuelo de la finca del actor, ocupado para construir un ferrocarril subterráneo de la empresa demandada, debe fijarse haciendo completa abstracción de la posibilidad de una expropiación total o parcial del inmueble por parte de la Municipalidad, para ensanche de una calle. (Cám. Fed. de la Cap., junio 26 de 1935). J. A., t. 50, pág. 777.

917. El propietario del inmueble cuyo subsuelo ha sido ocupado para construir una estación de ferrocarril subterráneo, que demanda el precio de la porción ocupada mediante un juicio de expropiación inversa, no puede pretender indemnización alguna en concepto de pérdida efectiva de alquileres, si no demuestra que ello sea imputable a la construcción de la obra. (Cám. Fed. de la Cap., junio 26 de 1935). J. A., t. 50, pág. 777.

918. El funcionamiento de una estación subterránea de ferrocarril a escasa profundidad, y la circulación continua de trenes por un túnel cuya bóveda se encuentra a 8 metros bajo el piso de la propiedad del actor, tiene necesariamente que producir incomodidades que se traducen en una disminución del valor locativo del edificio, lo que da derecho a reclamar una indemnización, además del precio fijado por la expropiación del subsuelo. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 26 de 1935). J. A., t. 50, pág. 777.

919. No procede la acción de indemnización de perjuicios derivados de una expropiación de subsuelo desistida, si no se probó que ellos fueron consecuencia forzosa de los actos realizados. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 24 de 1935). G. F., t. 118, pág. 88.

920. La circunstancia de que un inmueble cuyo subsuelo ha sido ocupado por una empresa ferroviaria, haya de ser expropiado por estar afectado al ensanche de una calle, no es óbice a la procedencia de la acción, por cobro del valor del subsuelo ocupado, desde que éste ha quedado fuera de la expropiación. (Cám. Fed. de la Cap., mayo 18 de 1936). J. A., t.54, pág. 357.

921. La empresa ferroviaria demandada, que con las obras de un subterráneo ha ocupado parte del subsuelo, debe pagar al dueño del inmueble el valor que esa parte tenía en el momento de la ocupación, debiendo excluirse la parte que se extiende desde un metro por encima del punto más elevado, de las obras hasta la superficie la que continúa perteneciendo al actor. (Cám. Fed de la Cap., mayo 18 de 1936). J. A., t. 54, pág. 357.

922. El precio por expropiación del subsuelo, debe fijarse de acuerdo al atribuíble en el momento de su ocupación por el expropiante, y así pagársele al propietario de aquél, que accionó a justo título, aun cuando posteriormente le fuera a su vez expropiada la superficie por la Municipalidad. (Cám. Fed. de la Cap., mayo 18 de 1936). G. F., t. 122, pág. 252. Id., id págs. 263, 274, 281, 288, 294, 306 y 318.

923. El expropiante no tiene derecho a que de la suma que debe pagar al propietario del inmueble, se deduzca la que con anterioridad se le abonó por expropiación del subsuelo. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 23 de 1937). G. F., t. 131, pág. 271.

924. Del valor asignado al inmueble expropiado, es improcedente deducir lo que el expropiado pueda tener derecho a reclamar contra una empresa de tranvía subterráneo que ha ocupado el subsuelo, cuando al juicio no se ha aportado prueba alguna sobre ese particular. Además, si alguna indemnización hubiera recibido el expropiado, por dicho concepto deberá deducirse del precio que se fija por la expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap, agosto 13 de 1937). J. A., t. 59, pág. 508.

925. Cuando el pleito por expropiación para ensanche de una calle, promovido por la Municipalidad, se ha trabado sin articularse el punto de si corresponde deducir lo que el expropiado cobre por expropiación del subsuelo, en un juicio pendiente con una empresa de tranvía subterráneo: procede desestimar la pretensión de la Municipalidad en el sentido de que de la suma que ella debe pagar se deduzca el monto de lo que el propietario ha cobrado por el subsuelo. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 30 de 1937). J. A., t. 60, pág. 454.

926. La indemnización por la expropiación del subsuelo que se fije en el juicio respectivo en trámite, está excluida de la valuación del terreno, y no debe ser descontada de la que se establezca por expropiación de la superficie. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 1º de 1938). G. F., t. 136, pág. 314.

Consultar también los fallos Nos.: 278, 805, 808, 985 y 991.

TERRENO — Configuración, Ubicación y Dimensiones

927. Para fijar el monto de la indemnización a pagar por la expropiación de un terreno adyacente a un canal navegable, corresponde tener en cuenta el valor de aquél, según su ubicación y destino y los precios de los terrenos en igualdad de condiciones situados en la misma zona, más el perjuicio que puede sufrir el expropiado por uno o más conceptos. (Sup. Corte Nac., abril 28 de 1926). J. A., t. 19, pág. 645.

928. Al fijar el monto de la expropiación debe tenerse en cuenta que se beneficia al propietario del terreno al quitarle extensión en su fondo y que no se le perjudica por el hecho de que pierda su inmediato acceso a la avenida si siempre tiene el frente a la misma. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 21 de 1926). J. A., t. 63, pág. 401.

929. Para fijar el precio que debe asignarse al metro cuadrado de terreno, debe tenerse en cuenta la ubicación del inmueble, las dimensiones del mismo. la concordancia de los peritos al estimarlo y el precio determinado en otros juicios por iguales causas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1926). J. A., t. 22, pág. 279.

930. El precio de la expropiación debe fijarse teniendo en cuenta la ubicación de la finca expropiada, la renta que puede producir, las dimensiones regulares del terreno, y apreciando las pericias producidas de acuerdo a la ley 4128, sin que pueda constituir un antecedente decisivo para desvirtuar lo dictaminado por los peritos la compra realizada anteriormente. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1926). J. A., t. 64, pág. 264.

931. Al determinar el precio de la finca expropiada, debe tenerse en cuenta para modificar los precios obtenidos en fincas de las inmediaciones el hecho de tratarse de un terreno de escaso frente y fondo desproporcionadamente extenso. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 13 de 1927). J. A., t. 24, pág. 798.

932. Para fijar el precio por el importe de la expropiación, debe tenerse en cuenta la circunstancia de que el interés que pudiera corresponder por la inutilización del capital invertido en construcciones, queda compensado por la reducción y consiguiente valorización del fondo del inmueble. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 15 de 1927). J. A., t. 25, pág. 133.

933. Para fijar el precio por el importe de una expropiación debe tenerse en cuenta la desproporcionada conformación del lote, o sus exactas, discretas y regulares proporciones. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 5 de 1927). J. A., t. 25, pág. 909.

934. Al tener en cuenta la extensión del frente del inmueble expropiado, a los efectos de fijar la indemnización, debe tomarse, aunque se trate de dos inmuebles independientes, si son contiguos la extensión total. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 23 de 1928). J. A., t. 27, pág. 300.

935. El valor del terreno debe fijarse teniendo en cuenta sus dimensiones excepcionales, dado su mucho frente y poco fondo, su situación en radio de gran movimiento comercial, y el monto de la renta neta, lo que permite apartarse de la norma para apreciaciones hechas en las proximidades, pero de terrenos de dimensiones desproporcionadas. Mandado pagar por el edificio el valor fijado, por el perito tercero, valor que el actor aceptó, carece de razón para objetarlo. No procede indemnización por los perjuicios relativos a la nueva adquisición y gastos posibles. (Cám. Civ. 1ª de la Cap. julio 20 de 1928). J. A., t. 75, pág. 246.

936. Cuando un terreno es bien proporcionado en su frente, el fondo no siempre debe considerarse como un factor de desmerecimiento ya que él reporta la posibilidad de un mejor provecho económico, en sitios en que la edificación es total, sin destinarse espacios a patios o jardines. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 29 de 1928). J. A., t. 28, pág. 365.

937. No corresponde tener en cuenta como antecedente decisivo para la fijación de la indemnización, si se trata de un terreno de dimensiones desproporcionadas, el precio alcanzado por la finca lindera, que tiene escaso fondo con relación al expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 12 de 1929). J. A., t. 29, pág. 417.

938. Para fijar el valor de la finca expropiada corresponde tener en cuenta la cantidad de tráfico en la arteria de su ubicación distinguiendo entre el tráfico de rodados y de personas, por la ventaja que este último reporta para el comercio minorista en la valorización de la propiedad. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 28 de 1929). J. A., t. 30, pág. 123.

939. El precio a pagar por la tierra a expropiar mirando al sud, debe ser menor que el pagado por la expropiada calle por medio, que tenía un frente mayor

con casi el mismo fondo. Los intereses deben liquidarse desde la efectiva desposesión de la tierra expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 5 de 1929). J. A., t. 81, pág. 306.

940. Para determinar la indemnización debe tenerse en cuenta el hecho de que la finca se encuentra en un lugar de notoria actividad comercial, correspondiente a uno de los centros que se forman en determinadas calles del municipio con características típicas y propias que se traducen en un mayor valor, aun con respecto a otras zonas más céntricas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 13 de 1929). J. A., t. 31, pág. 148.

941. Para fijar el precio de la tierra a expropiarse debe considerarse su situación en un centro de notoria actividad comercial, dándole características típicas y propias, que se traducen económicamente en un mayor valor, aun con respecto a zonas más céntricas. No procede indemnización por las rentas posibles que hubiera obtenido el propietario, edificando. Tratándose de terreno baldío, la negativa municipal para edificar, no importó desposesión efectiva y así los intereses corren desde la notificación de la demanda. No procede la repetición de impuestos abonados por servicios inherentes a la propiedad. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 13 de 1929). J. A., t. 82, pág. 263.

942. Procede fijar el precio para la expropiación teniendo en cuenta dimensiones y ubicación del bien y las ventas realizadas en las inmediaciones y prudencialmente el del edificio. Demostrando que hubo disminución en el arrendamiento como consecuencia de la expropiación a efectuarse, procede acordar indemnización por ese concepto. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1929). J. A., t. 82, pág. 376.

943. El precio de la expropiación debe fijarse tomando el área total a expropiar y fijar tanto por unidad sin hacer distingos de la situación entre una parte y otra del mismo terreno, agregando el precio de lo edificado, para llegar a la suma total a indemnizar. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 25 de 1929). J. A., t. 82, pág. 220.

944. Para fijar el precio del terreno, deben tenerse en cuenta la ubicación y dimensiones, como asimismo antecedentes de ventas realizadas en casos análogos y resueltos. Tratándose de una expropiación total, corresponde sea indemnizada, en lo que al edificio se refiere. Los intereses no corren sino desde la fecha de la desposesión. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 4 de 1929). J. A., t. 83, pág. 106.

945. Aun cuando la circunstancia de quedar la propiedad con frente a la misma calle después de la expropiación, permite considerar al expropiado como terreno de fondo, debe tomarse en cuenta cual es la dimensión del que resta al propietario, para cuando ella se reduce en forma inconveniente, fijar el precio de acuerdo al valor medio de todo el lote. No procede pagar indemnización por el edificio que va a demolerse por el propio propietario, ni por los primitivos planos, toda vez que la ordenanza de ensanche es anterior a la obra proyectada. Los intereses corren desde la desposesión de la tierra expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 27 de 1929). J. A., t. 85, pág. 148.

946. El precio de la tierra a expropiarse debe ser fijado teniendo en cuenta que se trata de una franja que no llega a seis metros en el frente, perteneciente a un inmueble que alcanza a sesenta y siete de fondo, por lo que debe considerarse como tierra de tal. Aun cuando no procede condenar en intereses desde la fecha de la negativa de la línea, no habiendo la Municipalidad apelado, no cabe pronunciamiento al respecto. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 18 de 1930). J. A., t. 85, pág. 179.

947. El precio a pagarse por la expropiación debe fijarse de acuerdo a lo establecido en la pericia del tercero que es el que contempla mejor la situación más próxima al punto más céntrico de la zona donde se encuentra el inmueble a expropiarse. Procede la indemnización de los perjuicios de los gastos de traslación del negocio y demás pérdidas derivadas de ella. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 14 de 1930). J. A., t. 86, pág. 364.

948. En la indemnización a pagarse por razón de expropiación, debe tenerse en cuenta que las tierras eran bajas y anegables en la época de su ocupación. (Sup. Corte Nac., junio 9 de 1930). J. A., t. 33, pág. 384.

949. Para fijar el precio de la expropiación de una finca debe tenerse en cuenta su destacada ubicación formando esquina de dos calles de intenso tráfico y vida comercial, su frente a una importante plaza y la vecindad de edificios públicos importantes, como así también las pequeñas y regulares dimensiones del terreno que dan una superficie chica en que todo es aprovechable en mayor grado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 5 de 1930). J. A., t. 33, pág. 173.

950. Para fijar el precio de la unidad métrica del terreno expropiado debe tenerse en cuenta que forma esquina, sus dimensiones regulares y su forma de un cuadrilongo casi perfecto, que lo hacen apto para construir allí un gran edificio de actividad comercial y con innegable porvenir de valorización creciente, y además, el resultado de las últimas transacciones de inmuebles próximos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 20 de 1930). J. A., t. 33, pág. 497.

951. Para la determinación del precio por el terreno expropiado, debe tenerse en cuenta las favorables dimensiones de su frente en relación a su escaso fondo, lo que hace que deba ser mayor al fijado judicialmente para los fines de la indemnización. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 27 de 1930). J. A., t. 33, pág. 509.

952. En el juicio sumario sobre expropiación, no corresponde condenar a la Municipalidad a pagar la parte de superficie que en el plano agregado figura como calle pública sin que se le oiga respecto a las defensas que pueda oponer en el juicio ordinario que el titular del dominio cabe deducir, no para reivindicar esa superficie desde que por su destino tal propósito sería improcedente, sino bajo el aspecto del resarcimiento que jugaría en el caso. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 8 de 1930). J. A., t. 33, pág. 1068.

953. La fijación del precio de la tierra expropiada debe hacerse considerando que se trata de una calle y no da a una avenida en que se transformará por virtud de las expropiaciones que para el ensanche de aquélla se efectúan. Los intereses corren desde la efectiva desposesión de la tierra motivo de la expropiación. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 13 de 1930). J. A., t. 87, pág. 345.

954. El precio a pagar por la expropiación debe fijarse equitativamente, teniendo en cuenta las dimensiones del terreno, las expropiaciones efectuadas en las inmediaciones, como las ventas voluntarias, considerando las alternativas de los precios en lugares inmediatos que se observan en ciertos parajes por causas más o menos explicable pero existentes, como también el momento de depresión del mercado de inmuebles en el cual la expropiación se efectúa. No habiendo el demandado pedido la expropiación, no tiene derecho a indemnización por la posible merma de alquileres debida a la incertidumbre proveniente de la próxima expropiación. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 25 de 1930). J. A., t. 88, pág. 71.

955. Un frente de sesenta metros no cabe considerarse como valor negativo pues es susceptible de dividirse en amplios solares y así, su valor debe fijarse, teniendo en cuenta además su situación dentro de una calle que como la de Bernardo de Irigoyen, acusa variaciones notables de precio, según se aproxime a la Avenida de Mayo o a la Plaza Constitución. Las costas en la expropiación, comprendiendo los honorarios, son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 9 de 1930). J. A., t. 88, pág. 113.

956. Procede tener en cuenta para fijar el precio de la tierra que se expropia, en que en otro caso se pactó de común acuerdo en la misma cuadra y mirando hacia el sud, inferior como ubicación a la que mira al norte. Debe tenerse en cuenta para fijar la indemnización, lo que podría haber redituado la edificación en el terreno completo y el demedro que podrá sufrir por la disminución de área, resultante de la expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 3 de 1930). J. A., t. 89, pág. 44.

957. El valor de la unidad métrica disminuye proporcionalmente conforme aumenta la superficie del inmueble a expropiarse. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 29 de 1931). J. A., t. 35, pág. 714.

958. Corresponde tener en cuenta al fijar el precio de la fracción expropiada la situación del inmueble en una de las esquinas más valiosas y las dimensiones pro-

porcionadas para una edificación moderna de que consta la fracción restante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 4 de 1931). J. A., t. 35, pág. 902.

959. Debe fijarse equitativamente el valor de la expropiación, de acuerdo a los precios corrientes en la zona y teniendo en cuenta las escasas dimensiones de la fracción expropiada, en relación al fondo que aun tiene el terreno. (Cám. Civ. 1a de la Cap., mayo 18 de 1931). J. A., t. 92, pág. 306.

960. El precio de la expropiación debe fijarse teniendo en cuenta el valor de la calle en que está situado el inmueble, que sufre variantes apreciables según la altura de la misma, teniendo en cuenta, además, el estado de la construcción y la época de que data. Los intereses se deben desde la toma efectiva de la posesión, siendo las costas a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 8 de 1931). J. A., t. 93, pág. 150.

961. El precio por la expropiación debe fijarse teniendo muy en cuenta que se trata de una finca que tiene escaso frente y gran fondo, además de que mira al sud, y sin que pueda influir sobre esas desventajas el que las mismas demandadas sean propietarias del local lindero. No habiendo habido pronunciamiento sobre intereses y no habiéndose pedido aclaratoria, no procede pronunciamiento sobre ellos. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 29 de 1931). J. A., t. 95, pág. 315.

962. Constituyen factores negativos de desvalorización la forma irregular. del terreno con un reducido frente, que disminuye aun en el contrafrente a lo que se agrega una gran fondo que excede de sesenta metros. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 28 de 1931). J. A., t. 36, pág. 971.

963. El hecho de que el demandado sea también propietario del lote lindero no debe influir en el criterio judicial para fijar el precio de la expropiación de la finca, si se trata de dos inmuebles perfectamente desvinculados entre sí, debiendo concretarse la apreciación de antecedentes a los que sean propios y afecten directamente al que motiva la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 29 de 1931). J. A., t. 36, pág. 990

964. Para fijar el precio de una finca a expropiarse, hay que tener en cuenta además de su ubicación, superficie, dimensiones del terreno e importancia de la zona, la circunstancia de tratarse de una esquina. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 5 de 1932). J. A., t. 37, pág. 620.

965. Para fijar el precio de la expropiación deben tenerse en cuenta las dimensiones del frente, la irregularidad del perímetro, su ubicación y la configuración del terreno. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 23 de 1932). J. A., t. 98, pág. 232.

966. Debe tomarse como base primordial para la fijación del precio de la expropiación, las dimensiones, superficie, ubicación e importancia, como asimismo si se trata de una expropiación total y prescindiendo de otros valores hipotéticos. Los intereses corren desde la desposesión de lo expropiado, y las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 13 de 1932). J. A., t. 100, pág. 202.

967. Debe tenerse en cuenta el tipo de edificación, el paraje y ubicación del bien y la uniformidad de opiniones de los peritos. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 22 de 1932). J. A., t. 38, pág. 777.

968. Debe fijarse equitativamente el precio del inmueble, teniéndose en cuenta el tipo de edificación, el paraje y ubicación y la uniformidad de la opinión pericial. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 22 de 1932). J. A., t. 99, pág. 136.

969. El precio a pagarse por la tierra expropiada debe fijarse equitativamente, teniendo en cuenta que la disminución de fondo beneficia a la parte de terreno expropiado. Los perjuicios derivados del "encajonamiento" en que queda la propiedad, por la no expropiación de las vecinas, no pueden en el caso apreciarse para ser resarcidos, desde que no se trata de casa para comercio ni situada en barrio comercial. Los intereses corren desde que la Municipalidad tomó posesión de la tierra. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 26 de 1932). J. A., t. 100, pág. 227.

970. El precio de la expropiación debe fijarse equitativamente teniendo en cuenta el sitio y condiciones de la edificación, y el momento de crisis en que se avalúa, pero sin olvidar que las crisis en nuestro país son transitorias y siempre se resuelven por un resurgimiento cada vez más potente en lo que a la propiedad raiz se refiere. Los intereses corren desde la desposesión hasta el pago de la expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 31 de 1932). J. A., t. 101, pág. 89.

971. Aún cuando la tierra a expropiarse tenga frente a dos calles, procede fijar equitativamente el precio en conjunto y no atribuyendo un valor sobre una calle y otro sobre otra. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 21 de 1932). J. A., t. 104, pág. 76.

972. Si bien al fijar el monto a pagar por razón de la expropiación debe tenerse en cuenta la situación sobre una bella avenida y la proximidad a estaciones ferroviarias y frente a una plaza, debe también contemplarse la depresión de los valores inmobiliarios al momento en que la expropiación se produce. En el pago del edificio debe tenerse en cuenta para justipreciarlo, su data y materiales de construcción. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 25 de 1933). J. A., t. 105, pág. 171.

973. Si la situación del inmueble, su frente amplio y dimensiones no permiten considerar que la apertura de calles le hayan valorizado en forma que justifique la deducción de un porcentaje por valorización por todo el terreno, son improcedentes las pretensiones del expropiante, en ese sentido. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 29 de 1933). J. A., t. 44, pág. 200.

974. La orientación del inmueble, su situación en el cruce de dos calles de excepcional importancia, como asi también la renta que produce y el mayor valor adquirido a raiz de la edificación de un local para Banco en las proximidades, son factores que deben tenerse en cuenta para fijar el precio de la expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 13 de 1934). J. A., t. 46, pág. 148.

975. La liquidación presentada por el expropiado debe limitarse a la superficie que había indicado en su demanda y que se ordena expropiar por sentencia firme; los derechos que pretende tener al pago de una mayor extensión, sólo puede hacerlos valer por separado, en la forma que estime procedente. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 18 de 1934). J. A., t. 46, pág. 156.

976. El precio del terreno expropiado debe fijarse teniendo en cuenta su situación, forma, dimensiones, el interés que pueda existir en el momento de la expropiación por la compra de terrenos de sus características, los valores asignados en caso de expropiaciones próximas y semejantes, y los precios obtenidos por venta, cuando ello sea susceptible de comprobación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 21 de 1934). J. A., t. 46, pág. 670.

977. El valor por unidad métrica del terreno expropiado, ubicado a mitad de cuadra, debe fijarse teniendo en cuenta lo pagado por la Municipalidad expropiante más o menos al tiempo de iniciarse la demanda por el terreno ubicado en la esquina de la misma cuadra, previa deducción de un 40 % por la diferente ubicación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 11 de 1934). J. A., t. 46, pág. 1033.

978. El Tribunal es soberano en la fijación del precio de la tierra expropiada, que debe fijarse equitativamente teniendo en cuenta el mayor valor que la ochava ha dado a la propiedad del expropiado y el descenso de los precios en la época en que fué entregada al uso público dicha ochava. (Cám. Civ. 1a de la Cap., octubre 10 de 1935). G. F., t. 119, pág. 25.

979. El precio a pagar por la superficie expropiada debe fijarse teniendo en cuenta las caracteristicas de la fracción, su ubicación en una esquina del barrio de los Bancos, los precios que se han pagado en él y el mínimun de fondo que acusa toda ochava y la baja de la propiedad inmobiliaria. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 12 de 1936). G. F., t. 122, pág. 170.

980. El precio de la expropiación debe fijarse equitativamente, teniendo en cuenta la ubicación, dimensiones, superficie y que ella es total y el de lo edificado de acuerdo a la opinión de los peritos, no habiendo motivo para apartarse de ella. El expropiante debe los intereses desde que tomó posesión de la tierra. Las

costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 10 de 1936). G. F., t. 126, pág. 248.

981. Para la determinación del precio del metro cuadrado del terreno a expropiarse debe tenerse en cuenta la ubicación del inmueble, sus dimensiones y el precio obtenido por las ventas recientes de otros inmuebles vecinos. La sentencia de 1ª instancia es un modelo de prolijidad en la compulsa de antecedentes utilizados para fijar el precio de la finca expropiada; por eso se publica el caso. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 18 de 1936). J. A., t. 57, pág. 236.

982. Para fijar el precio de la expropiación debe tenerse en cuenta la ubicación y precio de adquisición del inmueble, las expropiaciones y ventas análogas y el gran frente del mismo, lo que aumenta su valor locativo. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 18 de 1936). G. F., t. 126, pág. 53.

983. Para fijar el precio de la expropiación, debe tenerse en cuenta que se trata de inmueble que forma esquina, y sus dimensiones, como asimismo, el valor fijado para tierras de análoga ubicación, también expropiadas o enajenadas particularmente, como igualmente el momento económico. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 18 de 1936). G. F., t. 126, pág. 83.

984. El precio de la expropiación debe fijarse teniendo en cuenta la situación y dimensiones del inmueble objeto de aquella. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 18 de 1936). G. F., t. 126, pág. 94.

985. El precio de la expropiación debe fijarse teniendo en cuenta que se trata de una esquina excepcional por el intenso tráfico comercial que caracteriza la convergencia de las calles que la forman, como así mismo lo pagado por las esquinas de enfrente a la que se expropia, considerándose también la refección del edificio perdida por la expropiación, debiendo también indemnizar el gasto de vereda y pavimento, descontándose el valor del subsuelo, ya expropiado por tercero. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 28 de 1936). G. F., t. 126, pág. 59.

986. El precio a pagarse por el bien expropiado, debe ser el que tenía al momento de la privación del mismo, con los daños y perjuicios de ésta derivados, debiendo, para fijarlo, tomar por base el valor pagado por inmuebles vecinos, así como la regularidad y dimensiones del que se expropia. El monto de la indemnización debe establecerse de acuerdo al valor venal del terreno, valor de uso del edificio, comparación con precios obtenidos en operaciones serias de venta y los fijados judicialmente a inmuebles semejantes.

Teniendo en cuenta que cuando se dicta una ley disponiendo expropiaciones para determinada obra pública, los precios sufren alteraciones en el mercado de inmuebles, aún antes de que la ley sea ejecutada, el mayor valor derivado de tal hecho no debe tomárselo en consideración, salvo el caso de que el expropiado haya adquirido el bien en mercado libre y en operación real y cuando por la sanción de aquella se hubieran producido ya dichas alteraciones. Los intereses deben satisfacerse desde la fecha de la desposesión. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 1º de 1937). G. F., t. 127, pág. 43.

Idem Idem (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 16 de 1937). G. F., t. 127, pág. 181.

Idem Idem (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 5 de 1937). G. F., t. 127, pág. 334.

987. Cuando un terreno es bien proporcionado en su frente, el fondo no debe considerarse siempre, a los efectos de la expropiación, como un factor de desvalorización, ya que el reporta la posibilidad de un mejor provecho económico en sitios en que la edificación es total. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 5 de 1937). J. A., t. 58, pág. 88.

988. Para fijar el precio de la expropiación, deben tenerse en cuenta la ubicación, dimensiones y valor locativo, como asimismo que, tratándose de una expropiación parcial queda al propietario un lote ideal con un valor medio determinado y alto por metro, con respecto al cuál debe establecerse un coeficiente para determinar el valor unitario de cada lote, según el aumento o disminución de sus medidas.

El expropiante debe los intereses desde la desposesión, sobre las sumas fijadas como indemnización, por el terreno y edificio, debiendo devolver el importe de los impuestos y tasas pagados por adelantado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 7 de 1937). G. F., t. 129, pág. 153.

989. Para fijar el precio de la finca a expropiar debe tenerse en cuenta que se trata de esquina en paraje en que la propiedad llega a adquirir mayor valor, como asimismo las dimensiones del terreno expropiado que hacen de él un lote perfectamente adecuado para explotaciones de gran utilidad, así como las conclusiones de las pericias.

Procede la indemnización por disminución del valor locativo, cuando como en el caso, se ha probado que ante la amenaza de la expropiación los arrendamientos sufrieron un descenso.

Los intereses corren desde la desposesión y deben devolverse proporcionalmente los impuestos pagados por el propietario.

En caso de existir perjuicios causados a los inquilinos, ellos son por cuenta del expropiante. Las costas a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 18 de 1937). G. F., t. 129, pág. 176.

990. El precio del terreno a expropiarse debe fijarse teniendo en cuenta ubicación, dimensiones y que aquella es total y el del edificio, considerando que su construcción es de primer orden, no procediendo indemnización por la disminución de alquileres debida a la amenaza de expropiación. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 21 de 1937). G. F., t. 129, pág. 214.

991. Para fijar el precio del bien a expropiarse, deben tenerse en cuenta la situación y dimensiones excelentes así como el valor fijado a otros más o menos próximos. No procede fijar indemnización derivada de la incertidumbre provocada por amenaza de la expropiación.

No procede disminuir el valor por haber sido expropiado el subsuelo. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 13 de 1937). G. F., t. 130, pág. 8.

992. El precio para la expropiación, debe fijarse teniendo en cuenta que la proximidad a la esquina, hace que pueda considerarse como una prolongación de la misma. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 13 de 1937). G. F., t. 133, pág. 136.

993. El precio de la tierra expropiada debe fijarse equitativamente examinando las condiciones especiales del terreno, los dictámenes periciales, el progreso creciente de la zona que es parte integrante de la riqueza del propietario, sin perjuicio del razonable descuento en favor del esfuerzo colectivo y del gobierno; y los intereses atrasados por la posesión provisional que tomó el expropiante. (C. Sup. octubre 15 de 1937). G. F., t. 132, pág. 295.

994. Para fijar el precio del teatro que la Municipalidad expropia debe considerarse la realización inmediata del propósito que persigue la expropiante y que aquél está situado en el actual centro más importante de las atracciones teatrales y cinematográficas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 19 de 1937). G. F., t. 131, pág. 266.

995. El precio de la expropiación debe fijarse equitativamente, teniendo en cuenta el lugar en que se encuentra ubicado el inmueble, el carácter comercial del barrio, sus características, y los precios obtenidos en situaciones similares para expropiaciones totales.

Los intereses deben liquidarse sobre el total de la indemnización y desde la toma de posesión del inmueble, sobre la diferencia entre lo consignado y lo fijado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 14 de 1937). G. F., t. 133, pág. 93.

996. En la fijación del valor del inmueble expropiado, corresponde tener presente entre otros elementos, los siguientes: la ubicación, las condiciones económicas del país en la época en que se formaliza la desposesión, las proporciones del terreno y el precio que acaba de fijarse por la expropiación de otro inmueble situado en la misma cuadra. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 17 de 1937). J. A., t. 60, pág. 936.

997. El precio del inmueble debe fijarse de acuerdo con sus dimensiones y al establecido para otro inmueble de la misma cuadra. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 17 de 1937). G. F., t.132, pág. 78.

998. El precio a pagarse por un inmueble situado en la calle Lavalle, entre Carlos Pellegrini y Cerrito, no puede fijarse idénticamente a los de la misma calle entre Carlos Peliegrini y Esmeralda, dado el mayor movimiento de este tramo, ni al situado entre Cerrito y Libertad, dada la proximidad a la Diagonal y a la Plaza, criterio que se refirma con una venta reciente en remate público. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 17 de 1937). G. F., t. 133, pág. 177.

999. El precio del bien para la expropiación, debe fijarse de acuerdo al valor que tenga cuando se realice éste y teniendo en cuenta los casos que guardan analogía, pero no atribuirle a toda la extensión precio idéntico, desde que no puede considerarse valga lo mismo la esquina Lima y Aroma que la de Lima y Belgrano. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 21 de 1937). G. F., t. 133, pág. 140.

1000. Dado el poco frente del terreno y que se trata de una expropiación parcial, el metro cuadrado debe fijarse teniendo en cuenta los precios fijados a otros terrenos de mejores dimensiones situados en la misma cuadra. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 31 de 1937). G. F., t. 132, pág. 102.

1001. Debe fijarse el precio del inmueble expropiado en situación central y dentro de la zona de influencia de una esquina, teniendo en cuenta sus dimensiones, su amplio frente y fondo proporcionado y el momento económico en que la expropiación se produce. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 15 de 1938). G. F., t. 133, pág. 13.

1002. A los fines de la determinación del precio del bien a expropiarse, cabe tener presente: las dimensiones del terreno, cuya superficie tolera el desarrollo de construcciones que otros terrenos no permitirían; la ubicación del inmueble; la renta que produce por su ubicación; y el restablecimiento paulatino de la prosperidad nacional, bien acentuado en el momento de la toma de posesión de la finca. (Cám. Fed. de la Cap., marzo 28 de 1938). J. A., t. 61, pág. 592.

1003. El metro cuadrado de tierra en la esquina de Córdoba y Libertad debe fijarse en la suma de $ 450 moneda nacional, atendiendo a la situación y dimensiones del terreno, a lo que pagó por él el expropiado que lo adquirió, y al precio fijado cuando la expropiación parcial para el ensanche de la primera de las calles nombradas.

En la indemnización convenida por la suspensión de la construcción, debe incluirse el precio de los planos de acuerdo al valor que judicialmente se fije, con independencia de lo pagado por el propietario al arquitecto.

Los intereses deben liquidarse de acuerdo a lo convenido en el convenio sobre suspensión de la construcción.

Reconocido por el expropiante el deber de indemnizar, deben liquidarse intereses sobre la suma mandada pagar, aún cuando en aquella oportunidad no se hubiera fijado el monto. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 28 de 1938). G. F., t. 133, pág. 332.

1004. Para fijar el monto del precio a pagar por la expropiación debe tenerse particularmente en cuenta la situación del inmueble y sus dimensiones, distinguiendo entre regulares y adecuadas, y útil aprovechamiento. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 6 de 1938). G. F., t. 133, pág. 275.

1005. Al fijarse el precio del terreno a expropiar debe tenerse en cuenta que, por tratarse de esquina, ha de ser superior a los que no estén en esas condiciones de idéntica vecindad.

La indemnización por el tiempo en que estuvo la casa desalquilada por las obras de la expropiación solo debe pagarse hasta el momento en que fué devuelta la posesión para reconstruir el edificio.

No procede indemnizar por el valor del pavimento a construirse por ser ello una carga en beneficio de la propiedad. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 6 de 1938). G. F., t. 135, pág. 169.

1006. Al fijarse la indemnización a pagar por el terreno expropiado, procede tener en cuenta, además del valor por su ubicación, el hecho de que la expropiación se efectúa en época de prosperidad económica.

No procede en el juicio de expropiación entender en el reclamo por honorarios de un proyecto de construcción para el terreno expropiado por tratarse de cuestión ajena a la "litis".

Procede condenar al pago de intereses sobre la diferencia entre la suma depositada y la a que se condena en definitiva. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 23 de 1938). G. F., t. 135, pág. 128.

1007. Para fijar el precio de la expropiación han de tenerse en cuenta los desniveles del terreno que en relación a la generalidad de interesados disminuyen, su valor, y no las ventajas que como elemento de embellecimiento, pueda obtener el expropiante.

Las costas son a cargo del expropiante cuando la indemnización acordada es superior a la ofrecida. No procede condenar al pago de intereses que no se pidieron en su oportunidad. (C. Sup. junio 6 de 1938). G. F., t. 135, pág. 32.

1008. Al fijarse el precio del terreno a expropiar, procede tener en cuenta, no solo el lugar importante de su ubicación, sino también su tamaño y forma, el que no se debe dividir en lotes para asignar distinto precio a cada uno, cabiendo asimismo tomar en consideración la época en que el propietario desposeído cobrando su crédito, estará en condiciones de adquirir otros bienes que sustituyan a aquél.

Procede hacer lugar a la repetición de lo que el expropiado abonó por impuestos y contribuciones que correspondían al tiempo posterior a la expropiación.

El expropiante debe pagar intereses desde el día de la expropiación por la suma no consignada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 6 de 1938). G. F., t. 135, pág. 274.

1009. El precio de la tierra a expropiar debe fijarse equitativamente de acuerdo a su situación y orientación, y el del edificio de conformidad a la opinión unánime de los peritos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 25 de 1938). G. F., t. 137, pág. 92.

1010. Al fijar el precio del bien a expropiarse, procede tener en cuenta, además de la ubicación, las medidas del mismo y el valor atribuído al edificio por el perito tercero. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 30 de 1938). G. F., t. 137, pág. 207.

1011. Al fijar el precio de la expropiación debe tenerse en cuenta si aún tratándose de barrios alejados del centro de la población son intensamente frecuentados por visitantes.

Los intereses deben pagarse sobre la diferencia entre lo depositado y lo mandado abonar en definitiva. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 6 de 1938). G. F., t. 136, pág. 92.

1012. Para fijar el valor del terreno afectado por la expropiación cabe considerar, además de la ubicación el hecho de tener un fondo excesivo lo que es desfavorable.

Estando en un casi acuerdo sobre el valor del edificio, los tres peritos, procede aceptar el fijado por el tercero cuya imparcialidad es más presumible.

No probado que la merma de alquileres obedeciera a la amenaza de expropiación, no procede condenar al expropiante a indemnizar por ella. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 12 de 1938). G. F., t. 136, pág. 296.

1013. Al fijar el precio del terreno a expropiarse, debe tenerse en cuenta, además de su ubicación, el hecho de hallarse próximo a una esquina y las dimensiones proporcionadas del mismo.

Procede aceptar como precio del edificio expropiado, el fijado por el perito tercero, tanto por hallarse equidistante del de los otros peritos como por la imparcialidad de su nombramiento. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 13 de 1938). G. F., t. 136, pág. 122.

1014. El precio a pagar por lo expropiado debe fijarse teniendo muy en cuenta los factores propios que no siempre se repiten, como ser las dimensiones de frente y fondo, la ubicación en la manzana, la existencia de centros de los tan característicos en la Capital Federal, fuera naturalmente de los que derivan de causas generales, como ser la proximidad a una plaza. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 13 de 1938). G. F., t. 137, pág. 129.

1015. No puede considerarse como frente a una calle importante, el inmueble que está separado de ella por una plaza.

Al fijar el valor del edificio a expropiar cabe tener en cuenta, no solo su antigüedad sino la calidad de los materiales en él empleados. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 13 de 1938). G. F., t. 136, pág. 321.

1016. El precio del terreno a expropiarse debe fijarse teniendo en cuenta la situación, las dimensiones y el pagado por terrenos vecinos.

Debe incluirse en la indemnización lo que el propietario dejó de percibir por la clausura del local y los gastos de las instalaciones abandonadas o que hubo que adaptar a otro local.

Procede deducir del valor fijado por la indemnización la cantidad a que renunció el propietario por mayor valor de obras nuevas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 3 de 1938). G. F., t.137, pág. 301.

1017. El precio de la tierra que se expropia debe pagarse equitativamente de acuerdo a la ubicación y dimensiones y el del edificio de acuerdo a su importancia y estado.

El expropiado tiene derecho a que se le devuelva la parte proporcional de los impuestos pagados por el período posterior a la desposesión. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 10 de 1938). G. F., t. 136, pág. 87.

1018. El precio del inmueble que se expropia, debe pagarse equitativamente de acuerdo a su ubicación y dimensiones, como el estado de conservación e importancia del edificio.

No procede indemnizar la falta de cobro de los arrendamientos desde la desposesión, pues ellos se compensan con el interés que se manda pagar sobre la diferencia entre el precio ofrecido y no aceptado y el que en definitiva se fija.

No procede indemnización por sumas pagadas por pavimentos, si el reclamo de ellas se introdujo fuera de la "litis contestatio". (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 10 de 1938). G. F., t. 137, pág. 65.

1019. Al fijar el precio a pagarse por la expropiación, deben tenerse en cuenta las dimensiones proporcionadas del terreno y la ubicación del mismo en lugar central y de gran comercio, así como la proximidad a estaciones de tranvías subterráneos.

Procede ampliar el plazo para el pago de la indemnización ya que esa ampliación no perjudica al expropiado por correr los intereses desde que la Municipalidad tomó posesión del inmueble. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 31 de 1938). G. F., t. 136, pág. 278.

1020. Aunque las dimensiones y forma del terreno sean excelentes no procede atribuirle mayor precio que a otro en igual situación pero de mayor tamaño, pues que éste estaba destinado a explotación más importante, un teatro en el caso.

Establecido un valor equitativo del edificio por el perito tercero, procede acertario. Omitido en la sentencia el pronunciamiento sobre perjuicios que la expropiación causó a los inquilinos y no pedida oportunamente aclaratoria, no procede pronunciamiento en segunda instancia. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 28 de 1938). G. F., t. 137, pág. 37.

Consultar también los fallos números: 14, 128, 176, 199, 203, 208, 209, 210, 214, 217, 221, 222, 225, 227, 235, 236, 238, 239, 240, 242, 244, 246, 254, 258, 260, 262, 263, 264, 267, 269, 340, 372, 394, 412, 564, 575, 576, 587, 594, 596, 606, 630, 639, 684, 699, 720, 789, 836, 1039, 1045, 1059, 1071, 1081, 1085, 1089, 1099, 1116, 1131, 1132, 1147, 1149 y 1155.

UTILIDAD PUBLICA

1021. Los Tribunales no pueden objetar ni discutir el carácter de utilidad pública de las expropiaciones decretadas por las autoridades facultadas al efecto.

La discusión sobre la propiedad de los terrenos a expropiarse no puede obstar a la secuela de procedimiento extraordinario para la expropiación; la cuestión de dominio debe trabarse sobre la indemnización a pagarse.

Habiendo conformidad de los peritos en cuanto a la cantidad de metros a expropiar, debe tenerse esa suma por exacta y fijársele un precio por el Juez, teniendo en cuenta el valor real de la tierra. (Cám. Civ. 1 de la Cap., mayo 18 de 1917). J. A., t. 3, pág. 162.

1022. La indemnización mediante la cual puede privarse la propiedad por causa de utilidad pública, comprende el pago del valor real de la cosa y el perjuicio directo que venga de la privación de la misma. La fijación de la suma es del arbitrio judicial. Las costas forman parte de la indemnización al expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 21 de 1917). J. A., t. 11, pág. 354.

1023. Si se trata de una ley nacional de expropiación, es el Poder Ejecutivo el llamado a decidir si las obras proyectadas se hallan o no autorizadas por la misma, desde que existe una declaración legislativa que califica la expropiación. (Sup. Cort. Nac., setiembre 17 de 1918). J. A., t. 2, pág. 362.

1024. Es absolutamente nulo el título otorgado por una Municipalidad de un inmueble que ella ha expropiado por sí misma, sin autorización ni calificación de utilidad pública previas por la Legislatura. (Cám. de Apelaciones 1ª de Mercedes, abril 22 de 1919). J. A., t. 3, pág. 317.

1025. La calificación de utilidad pública hecha por la ley no puede reverse o abrogarse sino por otra ley (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 11 de 1923). J. A., t. 10, pág. 230.

1026. Ley 11.186 declarando de utilidad pública el terreno denominado "El Recreo". t. 12, sec. leg., pág. 2.

1027. En los casos de expropiación para fines de utilidad pública no procede indemnización por la expropiación misma, sino la entrega del justo valor de lo expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 24 de 1927). J. A., t. 26, pág. 581.

1028. El requisito constitucional de que la utilidad pública de la expropiación debe ser calificada por ley no obliga al Congreso a dictar una ley especial para cada una de las propiedades afectadas por la obra de utilidad pública, bastando la autorización general para expropiar que haga la ley, calificando la obra de cuya construcción se trata. (Sup. Cort. Nac., marzo 12 de 1928). J. A., t. 27, pág. 145.

1029. Para que proceda la expropiación se requiere la existencia de necesidad o utilidad pública declarada por ley, la imprescindible exigencia de utilizar el bien a expropiarse y el hecho voluntario de su ocupación efectiva. (Corte Sup. abril 5 de 1933). J. A., t. 41, pág. 544.

1030.-1031. El haber desconocido el dominio de la actora que demanda por expropiación, no involucra la falta de derecho a pedirla, por haber hecho ventas con frente a la calle que se ensanchaba, lo que se ha introducido como defensa después de ya trabada la "litis contestatio" y además aquel hecho no importa la renuncia tácita al cobro de lo expropiado.

Habiendo ocupado los terrenos para incorporarlos a la vía pública, son de aplicación los principios de la expropiación por causa de utilidad pública y así debe pagarse la justa indemnización por el valor de aquellos y a lo que no obsta que el actor donara otros terrenos para el ensanche de la misma calle, puesto que no puede inducirse una renuncia tácita del derecho de cobrar su precio no habiendo relación directa entre los actos que le sirven de base y los derechos renunciados. Siendo la expropiación por causa de utilidad pública una venta forzosa, no puede hacerse sufrir al expropiado todas las consecuencias del momento económico, que por otra parte, se haya considerado en las pericias.

Los intereses de la expropiación, corren desde la desposesión de la tierra. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 2 de 1933). J. A., t. 108, pág. 310.

1032. La afectación de un bien a un objeto de utilidad pública priva a su propietario del derecho de demandar la desposesión de los actuales ocupantes, pero no le quita el derecho de reclamar una justa indemnización por la privación de su propiedad. (Cám. Fed. de la Cap., julio 2 de 1937). J. A., t. 59, pág. 42.

Consultar también los fallos números: 220, 238, 324, 357, 463, 464, 485, 487, 498, 499, 500, 507, 508, 509, 545, 639, 701 y 824.

VALOR POR JUICIOS ANALOGOS

1033. Para fijar el valor del terreno debe tenerse en cuenta el promedio del precio obtenido por otros en análoga situación. (Sup. Cort. Nac., mayo 2 de 1918). J. A., t. 1, pág. 367. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 26 de 1918). J. A., t. 1, pág. 53.

1034. Corresponde tener en cuenta para determinar el valor de la finca expropiada, el precio fijado al expropiar inmuebles próximos. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 4 de 1927). J. A., t. 26, pág. 631. (Cám. Fed. de La Plata, junio 4 de 1924). J. A., t. 13, pág. 352.

1035. Al fijar el precio en la expropiación de terrenos, debe atenderse al valor asignado a terrenos en condiciones análogas. Fallos citados en nota. J. A., t. 18, pág. 176.

1036. Debe mandarse pagar por la expropiación el precio fijado por los peritos por acomodarse a los precios correspondientes a terrenos de expropiaciones aná-

logas, como asimismo por el edificio e instalaciones no transportables o deteriorables sin otra indemnización no precisada ni en cantidad ni en calidad e inconciliable en una propiedad que resulta expropiada totalmente.

Si el propietario debe desocupar inmediatamente la propiedad expropiada, el arrendatario no puede pretender mejor derecho. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 20 de 1926). J. A., t. 64, pág. 282.

1037. Para fijar el valor de una propiedad expropiada, es necesario tener en cuenta no solo los informes periciales y demás constancias de autos, sino también los precios establecidos recientemente por el Tribunal para terrenos en situación y dimensión análogas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 24 de 1926).

1038. Coincidiendo la apreciación de la pericia con el criterio del Juez y los antecedentes y fundamentos que sirvieron para apreciaciones análogas a otras propiedades que han sido motivo de expropiación, el precio de esta debe fijarse en consecuencia, debiendo también tenerse en cuenta las dimensiones, bien proporcionadas del terreno, calidad de materiales e importancia de la edificación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 9 de 1927). J. A., t. 72, pág. 70.

1039. De acuerdo los peritos en el precio del bien a expropiar, no objetado por el demandado que no reclamó precio determinado y guardando aquel relación con el fijado en casos análogos por la época y la ubicación, procede mandarlo pagar.

No procede acordar indemnización por perjuicios al inquilino, sino se formalizó reclamo al respecto.

Debe pagarse intereses sobre la diferencia de lo fijado por expropiación y lo consignado, desde el día de la desposesión. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 30 de 1928). J. A., t. 75, pág. 124.

1040. El precio de la tierra para expropiar debe fijarse teniendo en cuenta el fijado por tierras de la misma zona y del edificio de acuerdo al que los peritos le asignaron, sin que corresponda otra indemnización desde que la expropiación es total del área, debiendo considerar la que existe y no la que da el título, sin que puedan considerarse ganancias hipotéticas.

No procede liquidar intereses desde la fecha en la que la Municipalidad negó el derecho de edificación.

Los impuestos corren por cuenta del expropiante desde que tome posesión del bien. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 28 de 1928). J. A., t. 78, pág. 52.

1041. Para estimar la indemnización del terreno expropiado, debe hacerse de acuerdo con los precios fijados por el Tribunal para las fincas vecinas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 8 de 1929). J. A., t. 29, pág. 412.

1042. Debe tenerse en cuenta para determinar el precio del metro cuadrado del terreno expropiado, lo que se pagó por el mismo motivo, aunque con anterioridad de dos años, pero varias cuadras más al centro de la ciudad, sin que obste de que en el caso actual parte de lo expropiado corresponde a la esquina. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 30 de 1928). En nota, t. 29, pág. 413.

1043. El precio de la tierra debe fijarse equitativamente de acuerdo a las tres pericias y precios fijados a la de las inmediaciones y teniendo en cuenta que se expropia totalmente el terreno. La indemnización por traslación del negocio y cesación de las operaciones del mismo, es procedente.

Los intereses corren desde que el expropiante tomó posesión real y efectiva del inmueble que se expropia. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 27 de 1929). J. A., t. 80, pág. 263.

1044. El precio de la tierra fijado de acuerdo por los peritos sirviéndose como antecedentes de los establecidos en casos análogos, por el Tribunal, no desvirtuados es el que debe mandarse pagar.

Los intereses corren desde la notificación de la demanda a falta de prueba concreta de desapoderamiento de la tierra expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 19 de 1929). J. A., t. 81, pág. 240.

1045. Para fijar el precio por expropiación de un terreno debe tenerse en cuenta lo fijado por otros que están en la misma cuadra en situación análoga, pero reduciéndolo si el lote además de quedar con frente a una calle de toda amplitud, experimenta una reducción en su fondo que lo deja en proporciones más convenientes. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 26 de 1929). J. A., t. 30, pág. 1263.

1046. Para determinar el monto de la indemnización por motivo de expropiación debe tenerse en cuenta los precios fijados para los inmuebles de la misma manzana, aun cuando se trate de un terreno con mayor fondo, si el lugar de ubicación permite su aprovechamiento total. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 30 de 1929). J. A., t. 32, pág. 250.

1047. El Juez puede prescindir del informe pericial y fijar directamente el precio de la tierra a expropiar, teniendo en cuenta lo resuelto en juicios análogos sobre propiedades situadas en la zona y las transacciones privadas allí realizadas.

No habiéndose el actor desprendido de la posesión, no procede condenar en intereses. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 25 de 1929). J. A., t. 82, pág. 402.

1048. El precio a pagar por la expropiación debe fijarse equitativamente teniendo en cuenta los juicios análogos en que se fijó respecto de terrenos vecinos, como el obtenido en las transacciones a que los peritos se refieren.

Debe indemnizarse el valor del edificio y no como material de demolición por el hecho de que el expropiante vaya a demoler.

Los intereses deben liquidarse desde la efectiva desposesión que no es la negativa de línea para edificar. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 16 de 1930). J. A., t. 86, pág. 348.

1049. Corresponde fijar el precio del terreno expropiado de acuerdo con lo fijado en las expropiaciones vecinas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 18 de 1930). J. A., t. 32, pág. 805.

1050. De acuerdo los tres peritos en la extensión de la superficie a expropiar como en el valor de la construcción y debiendo tenerse en cuenta para fijar el de la tierra, que se trata de terreno esquina y que se expropia totalmente, como así los pronunciamientos judiciales anteriores, procede aceptar el que atribuye el tercero en su pericia.

Los intereses corren desde el dia en que el expropiante se posesionó del inmueble. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 25 de 1930). J. A., t. 88, pág. 93.

1051. El precio a pagarse por la expropiación debe fijarse equitativamente teniendo en cuenta las dimensiones del terreno, las expropiaciones efectuadas en las inmediaciones, como las ventas voluntarias, considerando las alternativas de los precios en lugares inmediatos, que se observan en ciertos parajes por causas más o menos explicables pero existentes, como también el momento de depresión del mercado de inmuebles en el cual la expropiación se efectúa.

Los intereses se deben solo sobre la suma que excede a la depositada como precio al solicitarse la expropiación. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 27 de 1930). J. A., t. 88, pág. 78.

1052. Para fijar el valor del terreno en los juicios de expropiación deben los jueces tener principalmente en cuenta el precio determinado por los tribunales en juicios semejantes a propiedades que se encuentren en la misma o análoga situación. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 1º de 1930). J. A., t. 34, pág. 1241.

1053. El precio a pagarse por la tierra debe establecerse, teniendo en cuenta los precios fijados en la zona y lo que resulta en los informes periciales. No pueden ser materia de indemnización los arrendamientos referentes a contratos que por ministerio de la ley se consideran simulados. Procede indemnizar la maquinaria que sin formar parte integrante del edificio, quedó en poder del expropiante. Procede indemnizar los gastos de traslado y nueva instalación del negocio, como en lo relativo a suspensión de actividades. No procede dejar a salvo la acción del inquilino contra el propietario, por ser cuestión planteada en la "litis". Costas a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 12 de 1930). J. A., t. 90, pág. 340.

1054. El precio a pagarse por la expropiación debe fijarse de acuerdo a lo pagado en la misma zona y teniendo en cuenta que se trata de una expropiación parcial. Los intereses se deben desde que el expropiante entra en posesión de la tierra. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 15 de 1930). J. A., t. 91, pág. 42.

1055. Corresponde fijar el valor del inmueble expropiado de acuerdo a los precios establecidos para las fincas próximas. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 11 y junio 22 de 1931). J. A., t. 35, págs. 949 y 1379.

1056. El precio de la tierra debe fijarse, teniendo en cuenta sus inconvenientes dimensiones, como su situación y las expropiaciones en las inmediaciones de la misma calle, y el precio de lo edificado, considerando su deficiente conservación. Procede fijar una suma por indemnización al inquilino que se ve privado de su local y debe afrontar los gastos de traslado. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 28 de 1931). J. A., t. 97, pág. 169.

1057. Para fijar el precio del terreno expropiado, corresponde tener en cuenta los precios fijados en la misma zona y las constancias de autos. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 9 de 1931). J. A., t. 37, pág. 303.

1058. El precio de la expropiación debe fijarse equitativamente y de acuerdo al fijado en otras de la misma zona. La indemnización por lo edificado debe fijarse de acuerdo a su valor, aún apartándose de la opinión concordante de dos de los peritos. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 9 de 1931). J. A., t. 96, pág. 279.

1059. El precio para la expropiación debe fijarse equitativamente, y teniendo en cuenta las ya realizadas en la misma zona y arteria, como así mismo que se trata de una expropiación parcial que al disminuir el fondo del inmueble lo valoriza. Los intereses se deben desde la toma de posesión real y efectiva de la tierra expropiada. Las costas todas del juicio, son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 16 de 1931). J. A., t. 100, pág. 153.

1060. El precio del terreno debe fijarse equitativamente y de acuerdo a lo establecido en casos análogos; el del edificio de acuerdo a sus características. No procede indemnización alguna si no se probó perjuicio que pueda dar lugar a ese reclamo, el que no lo autoriza el hecho de tratarse de una expropiación total. Los intereses corren desde la fecha de la desposesión de la tierra. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 24 de 1933).J. A., t. 104, pág. 162.

1061. Los precios pagados por la expropiación de fincas cercanas, tienen un valor relativo, si concurre la circunstancia de que el inmueble se halla ubicado en uno de los lugares más importantes de los alrededores de estaciones ferroviarias. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 26 de 1933). J. A., t. 41, pág. 735.

1062. El monto de la expropiación debe establecerse de acuerdo al precio fijado a los terrenos vecinos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 30 de 1936). G. F., t. 127, pág. 21.

1063. El precio de la expropiación debe fijarse equitativamente y de acuerdo al fijado a un inmueble contiguo. Las costas a cargo del expropiante, debiéndose regular honorarios a quien actuó por sí y sus hermanos, aun cuando no fuera procurador matriculado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., noviembre 12 de 1936). G. F, t. 126, pág. 305.

1064. El precio por la expropiación del inmueble debe fijarse equitativamente y de acuerdo a los fijados por el tribunal por terrenos próximos, como asimismo la indemnización por el edificio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 29 de 1936). G. F., t. 126, pág. 242.

1065. El precio del inmueble a expropiar, debe fijarse equitativamente de acuerdo con los fijados en la zona al mismo fin. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 29 de 1936). G. F., t. 126, pág. 205. Id., id. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 30 de 1936). t. 126, pág. 218.

1066. El precio a pagar por la expropiación debe fijarse de acuerdo a los fijados en otros juicios análogos. La privación de renta desde que la Municipalidad tomó la posesión, hasta que devolvió la parte no expropiada, procede indemnizarla de acuerdo a lo manifestado por el propio expropiante. Son suficiente indemnización de la renta no percibida durante la reconstrucción, los intereses acordados. El terreno comprendido en la ochava debe también indemnizarse, aun cuando no se hiciera referencia expresa sobre el punto al contestarse la demanda. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 21 de 1937). G. F., t. 131, pág. 284.

1067. El precio de la expropiación debe fijarse de acuerdo al establecido para propiedades próximas. Del precio fijado al edificio debe deducirse el importe de la demolición y acordarse una suma para la construcción de la vereda. No procede indemnizar la privación de renta por la parte no expropiada, puesto que se manda pagar intereses por la totalidad del edificio que la producía, y por renta futura durante la reconstrucción. No procede indemnización por la depreciación de la tierra por causa del fraccionamiento, si aquélla no existe. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 14 de 1937). G. F., t. 132, pág. 32.

1068. Debe fijarse equitativamente el precio del inmueble sometido a venta forzosa, teniendo en cuenta que es de la esencia de la expropiación que el Estado no pague más de lo que hubiera pagado un particular en una transacción privada. (Cám. Civ 1ª de la Cap., agosto 25 de 1937). G. F., t. 134, pág. 116.

1069. El precio del terreno a expropiar, debe establecerse teniendo en cuenta el fijado para otros vecinos a aquél y, además, que se trata de una esquina de interesante ubicación. El de la edificación de acuerdo al perito tercero, así como lo calculado para la reedificación, desde que se trata de expropiación parcial. No procede indemnización por los meses de la reconstrucción durante la cual no se percibirán arrendamientos, pues éstos se compensan con los intereses, los que deben liquidarse no sólo sobre el valor del terreno, sino con respecto a la suma total que se manda indemnizar. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 8 de 1937). G. F., t. 131, pág. 43.

1070. El precio a pagar por la expropiación debe fijarse de acuerdo a los fijados en otros juicios análogos, como el de la esquina de enfrente. La privación de renta desde que la Municipalidad tomó la posesión hasta que devolvió la parte no expropiada, procede indemnizarla de acuerdo a lo manifestado por el propio expropiante. Son suficiente indemnización de la renta no percibida durante la reconstrucción, los intereses acordados. El expropiante debe pagar las sumas que el propietario pagó a sus locatarios por causa de la rescisión del arriendo. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 29 de 1937). G. F., t. 133, pág. 212.

1071. El precio de la expropiación debe fijarse de acuerdo al establecido para fincas colindantes y próximas, considerando la configuración del terreno. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 29 de 1937). G. F., t. 132, pág. 9.

1072. El precio de la tierra a expropiarse, debe establecerse de acuerdo al fijado a inmuebles de análogas ubicación y dimensiones. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 15 de 1938). G. F., t. 133, pág. 223.

1073. Estableciendo el perito tercero un valor equitativo para el edificio, procede aceptarlo y fijar el del terreno expropiado de acuerdo con el que se ha alcanzado en terrenos linderos. Las costas y los honorarios de los peritos, forman parte de la indemnización que debe abonar el expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 16 de 1938). G. F., t. 133, pág. 219.

1074. Al fijar el precio de la expropiación, procede tener en cuenta, además del informe pericial, el precio pagado por inmuebles vecinos al expropiado y desestimar la demanda, en lo que se refiere a indemnización por valor de vereda y pavimento así como los perjuicios derivados de la expropiación forzosa. La indemnización por expropiación comprende intereses y costas. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 2 de 1938). G. F., t. 134, pág. 272.

1075. Al fijarse el monto de la indemnización por expropiación, cabe tener en cuenta el precio fijado a fincas vecinas, la situación favorable y las proporciones en las medidas. No procede aceptar como causal de merma del precio de arrendamiento, la inminencia de la expropiación. Habiendo tasado los peritos el edificio, deben entenderse incluídas en la tasación las refacciones efectuadas en él. Los intereses sobre el precio de la expropiación deben establecerse sobre la diferencia entre la suma depositada y la que se fijó. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 30 de 1938). G. F., t. 135, pág. 86.

1076. El precio de la expropiación debe fijarse a base de lo establecido en las pericias consideradas por el juez a través de otros precios fijados en la zona, y teniendo muy en cuenta el barrio comercial e importante en que se encontraba ubicado el inmueble que redituaba alto arrendamiento. Los intereses corren sobre el saldo adeudado, desde la desposesión de la tierra. No procede acordar indemnización por la vereda, desde que no hubo al respecto pronunciamiento en primera instancia. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 1º de 1938). G. F., t. 137, pág. 163.

1077. El precio de la expropiación, debe fijarse en cuanto al terreno, por lo pagado en las proximidades, y en cuanto al edificio por su edad y estado de conservación. Las costas son a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 3 de 1938). G. F., t. 134, pág. 284.

1078. El precio de la expropiación debe fijarse de acuerdo a lo establecido para las fincas colindantes y próximas, considerando la ubicación, configuración y dimensiones del terreno, pero la apreciación nunca puede exceder de la hecha por el interesado ni con respecto a la tierra ni al edificio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 7 de 1938). G. F., t. 137, pág. 121.

1079. El precio de la expropiación debe establecerse de acuerdo con los ya fijados en la misma zona, y lo que resulta del informe del Banco Hipotecario Nacional. Procede la devolución por la expropiante de los impuestos cobrados con posterioridad a la desposesión. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 3 de 1938). G. F., t. 137, pág. 159.

1080. El precio de la expropiación debe establecerse de acuerdo con los ya fijados en la misma zona y lo que resulta del informe del Banco Hipotecario Nacional. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 26 de 1938). G. F., t. 137, pág. 87. Id. id. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 24 de 1938). G. F., t. 137, pág. 112.

1081. El precio para la expropiación debe fijarse equitativamente, de acuerdo a lo mandado a pagar por otras tierras vecinas y teniendo presente las dimensiones del terreno. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., octubre 5 de 1938). G. F., t. 137, pág. 32.

Consultar también los fallos Nos.: 258, 266, 268, 270, 298, 373, 587, 597, 607, 715, 718, 733, 740, 752, 784, 801, 802, 803, 805, 929, 935, 954, 956, 976, 977, 983, 991, 995, 996, 997, 1000, 1003 y 1020.

VALOR POR LAS VENTAS Y POR EL COSTO

1082. La indemnización de una propiedad expropiada, no puede ser menor de lo que costó a sus propietarios, varios años antes de la expropiación. Fallo citado en nota, t. 6, pág. 382.

1083. El precio que se pagó por el terreno que se expropia, no puede ser tomado como factor decisivo a los efectos de fijar el que le corresponde en la época de la expropiación. (Corte Sup. Nac., mayo 13 de 1921). J. A., t. 6, pág. 382.

1084. Para fijar el monto de la expropiación a efectuarse por la Municipalidad, debe tenerse en cuenta el precio de las ventas realizadas dentro de la zona donde está el inmueble, lo mismo que el valor asignado por la Municipalidad al metro de terreno en esa región, a los efectos del impuesto general, como también la orientación de la finca a expropiarse. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 26 de 1925). J. A., t. 18, pág. 176.

1085. El precio de lo expropiado debe fijarse tomando un término medio sobre el valor de las ventas de los edificios contiguos y teniendo, además, presente que las dimensiones del terreno que se expropian lo hacen inapto para edificar en él un inmueble de gran renta. No perdidas las costas en segunda instancia, deben seguir en juicio de expropiación, la suerte de las de primera, que no se apelaron. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 26 de 1925). J. A., t. 59, pág. 150.

1086. Debe tomarse en consideración, al determinarse el precio del inmueble expropiado, la oferta realizada previamente por el expropiante, aun cuando dicha oferta no haya sido aceptada por el propietario expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., noviembre 27 de 1925). J. A., t. 18, pág. 643.

1087. Al fijarse el precio de un terreno a los efectos de la expropiación, debe tenerse en cuenta el valor de las ventas al contado del terreno vecino, más no el mayor valor que se obtendría de ventas a largos plazos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 26 de 1927). J. A., t. 26, pág. 1104.

1088. Para fijar el precio del inmueble expropiado, debe tenerse en cuenta el hecho de no haberse producido prueba alguna directa que demuestre el mayor valor del terreno en la época en que se produce la expropiación con relación a la inmediata anterior de la adquisición del mismo terreno por parte del expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., febrero 10 de 1928). J. A., t. 27, pág. 48.

1089. Para fijar el precio del terreno a expropiarse, debe tenerse en cuenta principalmente: el valor fijado en las ventas y tasaciones acordes de las propiedades próximas a la que se expropie, las dimensiones ventajosas del terreno de que se trata en razón de su extenso frente y escaso fondo, su mayor proximidad a la esquina de dos arterias de intenso tráfico y la alta renta que devengaría la propiedad. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 20 de 1928). J. A., t. 27, pág. 1176.

1090. Establecidas las dimensiones del terreno y adquirida la propiedad en remate público hace tres años, procede fijar un precio mayor a los efectos de la expropiación, dada la valorización justa atribuída por los peritos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 23 de 1928). J. A., t. 75, pág. 264.

1091. Allanándose el demandado a la expropiación, pero oponiéndose en cuanto al precio, por considerarlo reducido, debe éste fijarse teniendo como punto de referencia el valor obtenido en venta de terrenos circunvecinos, la ubicación de la tierra a expropiarse y la posibilidad de su venta en lotes, gravando la apreciación del valor de éstos con los gastos inevitables de su enajenación privada y ejecución de afirmados, debiendo además, agregarse al precio de expropiación el valor de las mejoras existentes tasadas con prescindencia de su valor histórico o afectivo. Costas por su orden conforme a lo dispuesto por el art. 5º, de la ordenanza respectiva. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 16 de 1928). J. A., t. 76, pág. 135.

1092. La valuación del terreno para su expropiación, debe hacerse fijándose un precio medio por metro cuadrado, tomando como referencia precios obtenidos por ventas en la zona, prescindiendo del posible mayor valor que tendría su enajenación en lotes con la apertura de pasajes, si nada de esto se había intentado antes de la expropiación. Procede tasar en setenta pesos el metro cuadrado de superficie cubierta, si se trata de un edificio antiguo construído con buenos materiales, en estado de gran abandono, pero no ruinoso. La arboleda del terreno expropiado es una mejora que debe pagar el expropiante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 16 de 1928). J. A., t. 76, pág. 202.

1093. La valuación del terreno para su expropiación debe hacerse fijándose un precio medio por metro cuadrado, tomando como referencia precios obtenidos por ventas en la zona, prescindiendo del posible mayor valor que tendría su enajenación en lotes con la apertura de pasajes, si nada de esto se había intentado antes de la expropiación, debiendo además, tenerse en cuenta que, si bien la expropiación aparece realizada por la totalidad de la superficie indivisa, ella la constituyen tres lotes. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., octubre 8 de 1928). J. A., t. 76, pág. 391.

1094. El valor de unidad de superficie debe fijarse teniendo en cuenta que, por lo mismo que se expropia sólo una fracción, debe ser mayor que el establecido para terrenos en idénticas condiciones que se expropian totalmente. No procede tener en cuenta para fijar el valor del terreno el pagado por otros en igualdad de condiciones si en estos casos motivaron causas excepcionales el elevado precio. No juzgando el juez justo el valor fijado por ninguno de los tres peritos, puede el tribunal determinarlo directamente. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 21 de 1928). J. A., t. 78, pág. 266.

1095. El precio de la tierra debe fijarse teniendo en cuenta las ventas de un terreno inmediato, con dimensiones y superficie muy semejantes, y en cuanto al valor del edificio, de acuerdo a la prudencial apreciación de los peritos. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 13 de 1929). J. A., t. 79, pág. 148.

1096. No puede tomarse como precio decisivo para la expropiación, el pagado por el expropiado, si para ello mediaron circunstancias especiales, como eran las de completar el parque de la propiedad y darle frente a la calle. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 5 de 1929). J. A., t. 79, pág. 359.

1097. Debe tenerse en cuenta para la fijación del valor del metro cuadrado de la propiedad expropiada, el precio pagado en idéntica época por la finca situada frente a la misma. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 8 de 1929). J. A., t. 29, pág. 441.

1098 Deben tenerse en cuenta los precios obtenidos por tierras vecinas a la expropiada para fijar su precio y considerar las pericias para darle valor al edificio. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 10 de 1929). J. A., t. 29, pág. 325.

1099. El término medio del precio de venta alcanzado por terrenos cercanos y deduciendo del mismo la depreciación necesaria, como consecuencia del mayor fondo e inferior ubicación, constituye una base equitativa para fijar el valor del terreno expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 10 de 1929). J. A., t. 29, pág. 414.

1100. La suma abonada por el propietario en la adquisición de la finca expropiada, no corresponde considerarla como elemento decisivo para fijar la indemnización, si en aquella compra mediaron motivos especiales que explican el alto valor pagado: completar el parque de la casa y darle frente a otra calle. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 15 de 1929). J. A., t. 29, pág. 421.

1101. No procede aplicar, al establecer el monto de la indemnización de la superficie expropiada, los precios de las ventas que se realizan sobre la nueva línea por la apertura de la avenida. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 15 de 1929). J. A., t. 29, pág. 422.

1102. Siendo equitativo el valor del metro cuadrado de terreno fijado por los peritos, y habiéndose vendido otros en idéntico lugar por el mismo precio, cabe aceptarlo como justa indemnización, pero no habiendo la Municipalidad tomado posesión de inmueble, no procede condenarla a pagar intereses, ya que el expropiante siguió percibiendo los alquileres. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 26 de 1929). J. A., t. 80, pág. 6.

1103. La Municipalidad está obligada a pagar en concepto de expropiación el valor actual, y no el que tenían los terrenos en la época de su ocupación por parte de aquélla, aunque la porción ocupada hubiera sido destinada a formar parte de una vía pública, si dicha ocupación la realizó con anterioridad a la sentencia de expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 21 de 1929). J. A., t. 30, pág. 99.

1104. Si bien cabe tomar como índice para la fijación del valor del terreno lo abonado por él en las diversas transacciones efectuadas sobre el mismo, no procede cargar intereses sobre el precio de compra, desde que es lógico que el propietario haya obtenido rentas, no procediendo tampoco indemnización adicional desde que se trata de una expropiación que abarca la totalidad del inmueble. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 26 de 1929). J. A., t. 81, pág. 92.

1105. Debe mandarse pagar la suma fijada por los peritos de ambas partes, si sus conclusiones debidamente fundamentadas, teniendo en cuenta dimensiones y situación del inmueble, como precios obtenidos en la misma cuadra y manzana y parajes adyacentes, no han sido desvirtuadas en la convicción que origina la mencionada pericia. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 28 de 1929). J. A., t. 81, pág. 273.

1106. El precio de adquisición de la tierra, siendo de fecha reciente, debe tenerse en cuenta para con la opinión de los peritos, fijar el valor a pagar por la expropiación, al que deberá agregarse el interés que cobra el Banco de la Nación Argentina (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 25 de 1929). J. A., t. 84, pág. 125.

1107. Aunque para fijar el precio de los terrenos expropiados, no es posible limitarse al único antecedente de un anterior convenio de venta privada, entre el propietario y la Municipalidad, en el que se fijaba precio por unidad métrica, y que no llegó a formalizarse por falta de fondos, ya que posteriormente diversos factores dieron origen a una valorización notable de esos terrenos; es necesario considerar aquel antecedente con especial interés. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 30 de 1929). J. A., t. 32, pág. 239.

1108. El precio de compra abonado por el propietario, no puede considerarse como decisivo para estimar la suma que debe pagarse por motivo de expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., marzo 18 de 1930). J. A., t. 32, pág. 805.

1109. Si la expropiación recae sobre una gran fracción de terreno, corresponde a fin de establecer el verdadero valor de la tierra, que éste se fije con arreglo a los diferentes lotes. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 7 de 1930). J. A., t. 33, pág. 85.

1110. Para establecer los precios de las expropiaciones, no procede ceñirse a resoluciones judiciales que se fundan en un informe de peritos que los aprecian en concordancia con valores de plaza, sino que deben tomarse como base los precios establecidos en la zona de que se trata. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 14 de 1930). J. A., t. 33, pág. 194.

1111. El precio de la expropiación debe fijarse de acuerdo a la venta que de esa misma tierra se hiciera poco tiempo antes, y a la opinión de los peritos. Los intereses corren desde la fecha de la desposesión. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 27 de 1930). J. A., t. 86, pág. 275.

1112. Debe tenerse en cuenta para fijar el precio de la expropiación, el informe pericial, lo pagado por inmuebles inmediatos, y que se trata de un terreno de esquina, acordando para su abono, el plazo de treinta días. Los intereses deben liquidarse desde que la tierra se incorporó a la vía pública. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., agosto 6 de 1930). J. A., t. 87, pág. 329.

1113. Los valores obtenidos en las mismas calles, pero en zonas diversas, no son aplicables para fijar la indemnización por expropiación. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 9 de 1930). J. A., t. 34, pág. 92.

1114. El art. 14 de la ley de expropiación de la provincia de Buenos Aires, que dispone que el valor de la indemnización deberá estimarse, por el que la propiedad tuviese en la época inmediata anterior a la ley que declaró la expropiación, ha tenido en mira que la privación de la propiedad y la indemnización, siguen inmediatamente a la ley que declara la utilidad pública. Otro criterio debe prevalecer si transcurren años entre la fecha de la ley y aquella en que, prácticamente, se produce la expropiación (Cám. Civ. 1ª de La Plata, noviembre 18 de 1930). J. A., t. 34, pág. 976.

1115. Para determinar el valor de la expropiación de la fracción afectada por el ensanche de una calle, corresponde considerar como uno solo, los dos lotes linderos, que tienen un escaso frente, pertenecientes a un mismo propietario. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 15 de 1930). J. A., t. 34, pág. 1063.

1116. La única base cierta para fijar el precio por expropiación, es la de considerar el valor obtenido en terrenos vecinos de la misma calle y de la misma cuadra si fuese posible, la forma del terreno, la amplitud de su frente y la superficie total. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 11 de 1931). J. A., t. 35, pág. 340.

1117. Procede fijar el valor corriente para los terrenos de la zona, como precio del expropiado. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 27 de 1931). J. A., t. 92, pág. 330.

1118. El precio de venta de inmuebles vecinos, prevalece sobre el justiprecio de los peritos nombrados con acuerdo de ambas partes. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 4 de 1931). J. A., t. 35, pág. 901.

1119. Al establecer el precio que corresponde satisfacer por la expropiación, debe tenerse en cuenta el valor asignado a propiedades vecinas o próximas, por ventas particulares o resoluciones judiciales, como así también que el terreno sobrante que queda al actor, tiene dimensiones apropiadas para construir de acuerdo a las exigencias modernas, todo lo que debe primar sobre la opinión de los peritos, de la que los tribunales pueden apartarse. Los intereses corren desde la efectiva desposesión de la tierra expropiada. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 4 de 1931). J. A., t. 94, pág. 147.

1120. Si dada la demora, en expedirse, del Concejo Deliberante, debe prescindirse del convenio sobre el precio de la expropiación, procede atenerse para fijar el mismo a lo establecido por los peritos, de acuerdo a las ventas de propiedades inmediatas en remates públicos, pero reduciendo el total a lo pedido por el expropiado, aun cuando la suma se hubiera fijado por éste como mínimo, y ordenar el pago con intereses y costas a cargo de la expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 11 de 1931). J. A., t. 99, pág. 220.

1121. El precio de los terrenos expropiados, debe fijarse de acuerdo al valor de los mismos, al tiempo en que se hizo el trazado de la línea municipal de edificación, teniendo en cuenta para ello los precios fijados en esa época. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 18 de 1931). J. A., t. 35, pág. 913.

1122. La valorización adquirida por el mismo inmueble expropiado con respecto al precio de compra, debe establecerse en forma equitativa de acuerdo al tiempo transcurriddo y demás circunstancias del caso. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., agosto 21 de 1931). J. A., t. 36, pág. 594.

1123. El mayor precio pagado por tierras vendidas en la vecindad, no debe tenerse en cuenta para fijar el que debe pagar la Dirección General de Yacimientos Petrolíferos Fiscales expropiante, por tierras incluídas en los decretos del P. E. sobre reservas fiscales, si no se prueba que las condiciones intrínsecas de la superficie son iguales o superiores, ya que la perspectiva relacionada con la riqueza minera no puede tomarse en consideración. (Cám. Fed. de la Cap., agosto 23 de 1935). J. A., t. 51, pág. 450.

1124. Para fijar el precio de la tierra expropiada e incorporada a la vía pública, debe tenerse en cuenta el que los mismos actores obtuvieron al enajenar parte del terreno a un tercero, la menor superficie del que les restara y demás elementos de la pericia. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 4 de 1936). G. F., t. 128, pág. 55.

1125. El precio a pagar por el bien a expropiar, debe fijarse teniendo en cuenta el atribuído a otro inmediato, considerando las dimensiones de ambos, y las ventajas favorables de uno sobre otro en razón de esas dimensiones. El precio de la construcción debe fijarse de acuerdo a los peritos, teniendo en cuenta el mayor valor de las obras, el que debe considerarse no computando el costo de las mejoras, pues ese mayor valor derivado de construcciones y mejoras es normalmente inferior al costo de las mismas. Los intereses corren desde la desposesión de la tierra, descontando la suma depositada en pago, aun cuando no hubiera sido retirada. Las costas son a cargo del expropiante en cuanto a lo que se refiere a la expropiación misma, pero no las referentes a la cuestión de inconstitucionalidad resuelta contra el expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 18 de 1937). G. F., t. 129, pág. 57.

1126. El metro cuadrado de tierra en la esquina de Córdoba y Libertad, debe fijarse en la suma de $ 450.—, atendiendo a la situación y dimensiones del terreno, a lo que pagó por él el expropiante cuando la adquirió, y al precio fijado cuando la expropiación parcial para el ensanche de la primera de las calles nombradas. En la indemnización convenida por la suspensión de la construcción, debe incluirse el precio de los planos de acuerdo al valor que judicialmente se fije, con independencia de lo pagado por el propietario al arquitecto. Los intereses deben liquidarse de acuerdo a lo convenido en el convenio sobre suspensión de la construcción. Reconocido por el expropiante el deber de indemnizar, deben liquidarse intereses sobre la suma mandada pagar, aun cuando en aquella oportunidad no se hubiera fijado el monto. (Cám. Civ. 1ªde la Cap., marzo 28 de 1938). G. F., t. 133, pág. 332.

1127. Si bien no procede aceptar como argumento definitivo el precio pagado por el propietario actual en época reciente, no cabe prescindir de él en absoluto como elemento informativo. Al establecer el precio del edificio por metro cuadrado cubierto, no procede hacer diferencia entre lo que sea construcción y galería. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 3 de 1938). G. F., t. 134, pág. 290.

1128. Procede para establecer el valor del edificio expropiado, tener en cuenta el costo original, deduciendo un porcentaje proporcionado por depreciación, según el tiempo transcurrido. Debe indemnizarse el valor de las obras de reconstrucción y probado que el propietario hubo de desalquilar toda la casa, tiene derecho a los alquileres que dejó de percibir y el sueldo del cuidador de la finca. (Cám. Civ. 1ª Cap., abril 22 de 1938). G. F., t. 136, pág. 140.

1129. Para fijar el precio del terreno a expropiarse, debe tenerse en cuenta lo pagado por terrenos cercanos y no procede, en lo que se refiere al valor del edificio el aumento del 20 % sobre el fijado, que se pretende por el solo hecho de tratarse de expropiación, ya que ese porcentaje no tiende a indemnizar ningún perjuicio concreto. Siendo los muebles adheridos —utilería de teatro— de imposible utilización por el expropiado, deben indemnizarse. Procede devolver al expropiado los impuestos que hubiese abonado en épocas posteriores a la desposesión. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 23 de 1938). G. F., t. 137, pág. 73.

1130. Al fijar el precio de la tierra que se expropia, debe tenerse en cuenta lo pagado en las inmediaciones, y acordarse una indemnización para la reconstrucción del edificio, como asimismo por razón de los arrendamientos dejados de percibir. (Cám. Civ. 1 de la Cap., julio 7 de 1938). G. F., t. 137, pág. 8.

1131. A falta de antecedentes acerca del valor de las propiedades en las inmediaciones de la expropiada, cabe tener en cuenta el de otras del mismo barrio y la situación de la del "sub lite", ubicada a mitad de cuadra y la forma irregular de su terreno. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., julio 13 de 1938). G. F., t. 136, pág. 194.

1132. Al fijar el precio de la expropiación, debe tenerse en cuenta, además del pagado por terrenos cercanos, la circunstancia de hallarse a mitad de cuadra. No procede indemnizar la pretendida desvalorización del inmueble por expropiación parcial, si mejora en lo que le queda por dar frente a calle más amplia y moderna. Cabe indemnizar al propietario por los alquileres que dejó de percibir durante las obras de la expropiación. No procede ordenar el pago de edificación por mayor cantidad de la que la expropiada estimó el metro de la restante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 28 de 1938). G. F., t. 136, pág. 308.

Consultar también los fallos Nos.: 14, 232, 244, 265, 281, 425, 477, 514, 516, 576, 606, 668, 710, 734, 744, 814, 927, 931, 941, 942, 950, 954, 959, 960, 976, 979, 982, 983, 985, 986, 998, 1003, 1016, 1047 y 1051.

VALOR REAL

1133. La justa indemnización mediante la cual puede privarse por causa de utilidad pública de la propiedad, comprende el valor real de la cosa y el perjuicio directo que le venga de la privación de la misma, todo lo que debe ser fijado por el juez. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., setiembre 3 de 1918). J. A., t. 16, pág. 86.

1134. Corresponde sólo fijar el valor real de la cosa, desde que expropiándose la totalidad del terreno, no existe perjuicio directo para los demandados por la privación de la propiedad. Los intereses se deben desde el día de la toma de posesión del terreno. Las costas a cargo del expropiante. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., marzo 11 de 1919). J. A., t. 19, pág. 125.

1135. La expropiación comprende la obligación de pagar el precio real de la cosa, más la indemnización, por el perjuicio directo ocasionado por la privación de la propiedad. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 14 de 1921). J. A., t. 31, pág. 324.

1136. Al fijar el valor de la tierra a expropiarse, debe tenerse en cuenta no sólo el valor real, sino el perjuicio ocasionado al propietario. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., junio 16 de 1924). J. A., t. 41, pág. 26.

1137. Debe fijarse para la expropiación, el precio en que estuvieren conformes las partes. Fallos citados en nota. J. A., t. 19, pág. 204.

1138. Debe tenerse en cuenta, a los efectos de fijar el precio de la tierra expropiada, su valor real. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 20 de 1926). J. A., t. 23, pág. 910.

1139. Conforme en cuanto a la superficie a expropiar, el precio a fijar debe establecerse de acuerdo al valor real de la tierra. (Cám. Civ. 2ª Cap., diciembre 20 de 1926). J. A., t. 66, pág. 196.

1140. No obstante haberse fijado por convenio de las partes, un precio a la tierra con anterioridad al juicio de expropiación, convenio de que el propietario se desligó por la demora del Concejo Deliberante en expedirse a su respecto, el valor de la tierra debe establecerse de acuerdo al real que tenga en el momento de fijarse. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 18 de 1928). J. A., t. 79, pág. 388.

1141. El justo precio de la cosa a que se refiere el art. 5 de la ley 189 de expropiación, no puede ser otro que su valor ordinario. (Cám. Fed. de Bahía Blanca, diciembre 29 de 1931). J. A., t. 37, pág. 156.

1142. Por tratarse de un acto unilateral de la autoridad administrativa, no constituye un factor radicalmente decisivo de la determinación del precio de expropiación de un inmueble, la avaluación fiscal para la contribución territorial. (Cám. Fed. de la Cap., marzo 28 de 1938). J. A., t. 61, pág. 592.

Consultar también los fallos Nos.: 2, 143, 184, 191, 205, 294, 305, 310, 315, 324, 336, 344, 374, 376, 575, 576, 795, 1021, 1022, 1079, 1080 y 1133.

VENTAS EN MENSUALIDADES Y LOS LOTEOS

1143-1144. Los precios obtenidos en las cercanías del inmueble, en ventas a plazos, no pueden servir de base para establecer el valor a los efectos de la expropiación. Dispar la opinión de los tres peritos, el juez debe fijar el precio, sin que puedan pretenderse otras indemnizaciones, pues ese precio responde a todas. Decretada la apertura de la calle con mucha anterioridad a la fecha en que el propietario hizo levantar planos y contrató el alquiler de la construcción que pensaba hacer, que quedaba fuera de la línea establecida para la calle, a su negligencia sólo debe culpar por los gastos inútiles que hizo, y no procede la repetición de honorarios a los arquitectos y pianistas. Procede la repetición a los derechos pagados para la edificación que no se llevó a cabo. Los intereses deben correr desde la fecha de la real incorporación de la tierra expropiada, a la vía pública. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., mayo 29 de 1929). J. A., t. 80, pág. 317.

1145. Por la expropiación de un terreno de considerables dimensiones, situado en una zona de viviendas humildes, no puede pretenderse igual precio por unidad métrica que el pagado en las ventas en 80 o 100 mensualidades, realizadas en las inmediaciones, ya que de este precio habría que descontar los gastos de cobranza, administración, loteos subsiguientes y todos los inherentes a esta clase de ventas, además de que la falta de adoquinado es un gravamen más impuesto a los compradores por mensualidades. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 30 de 1929). J. A., t. 32, pág. 239.

1146. El precio a abonar por la tierra, motivo de la expropiación, debe fijarse teniendo en cuenta que su pago se hará al contado y no por mensualidades, como son las ventas efectuadas en la zona y a que se ha hecho referencia. Los intereses deben liquidarse desde la fecha en que la tierra fué incorporada real y efectivamente a la vía pública. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 14 de 1930). J. A., t. 86, pág. 305.

1147. Debe apreciarse como elemento de valorización la edificación de los alrededores y, principalmente, las dimensiones del inmueble expropiado, si permiten la división en espaciosos solares con frente a una calle importante. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., setiembre 9 de 1930). J. A., t. 34, pág. 93.

1148. Para determinar el valor del terreno a expropiarse, no corresponde dividirlo en lotes si la expropiacón se hace "in integrum". (Cám. Civ. 2ª de la Cap., diciembre 1º de 1930). J. A., t. 34, pág. 1241.

1149. Se debe computar al establecerse el precio de una fracción expropiada, la circunstancia de que ella se encuentra situada en una esquina sobre una calle de mayor valor comercial, y el resarcimiento equitativo derivado del fraccionamiento, si el aprovechamiento económico del inmueble ha sufrido desmedro. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., abril 23 de 1931). J. A., t. 35, pág. 902.

1150. No debe servir de base para fijar el valor de las tierras a expropiarse el precio fijado en las operaciones de venta por mensualidades. (Corte Sup. Nac., junio 1º de 1931). J. A., t. 35, pág. 1126.

1151. Para determinar el precio de la amplia fracción de tierra expropiada, no puede tomarse como base lo obtenido en remates de lotes pequeños, más o menos próximos y realizados a largos plazos, ni el que se podría obtener mediante una hipotética subdivisión para la venta en pequeños lotes, excluyendo superficies que se atribuyen a calles inexistentes. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., mayo 21 de 1934). J. A., t. 46, pág. 670.

1152. El precio a pagarse por la expropiación, debe fijarse promediando los valores establecidos por los peritos, como obtenidos en ventas por mensualidades. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., diciembre 29 de 1936). G. F., t. 129, pág. 91.

1153. No procede indemnizar la privación de renta por la parte no expropiada, puesto que se manda pagar intereses por la totalidad del edificio que la producía y por renta futura, durante la reconstrucción. No procede indemnización por la depreciación de la tierra por causa del fraccionamiento, si aquélla no existe. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., julio 14 de 1937). G. F, t 132, pág. 32.

1154. A los efectos de la expropiación, debe pagarse $ 980.— por el metro cuadrado de tierra en la esquina de Cangallo y Carlos Pellegrini, con más el precio de lo edificado, debiendo considerarse el terreno como un solo bloc, y no dividiéndolo en lotes, para adjudicarles distintos valores. Los gastos para obtener los certificados de dominio son a cargo del expropiado. (Cám. Civ. 2ª de la Cap., abril 6 de 1938). G. F., t. 133, pág. 257.

1155. Para fijar el valor del terreno expropiado, debe considerárselo como un solo fundo, aunque esté compuesto de varios lotes, lo que proporciona el gran fondo, al frente, aumentando el valor. Procede aceptar las conclusiones del perito tercero a fin de fijar el precio del terreno, relacionándolo con la situación, el carácter comercial del barrio y lo pagado por fincas próximas. No procede indemnización por las obras que no llegaron a realizarse. (Cám. Civ. 1ª de la Cap., junio 1º de 1938). G. F., t. 136, pág. 266.

Consultar también los fallos Nos.: 233, 235, 238, 288, 955, 1067, 1087, 1091, 1092, 1093 y 1146.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

Argañaraz C.	Valuaciones.
Besson E.	Economie.
Borio G.	Economía y Valuaciones.
Bruttini	Economía y Valuaciones y Stimo Rurale.
Barker G.	Public Utility Rates.
Baroni E.	Principios de Economía Política.
Colin I.	Impots inmobiliers.
Durrieu M.	Apuntes, Tasaciones, Subsuelo, etc. Varios artículos Revista Estudiantes de Ingeniería, 407, 408 y otros.
Ficai P.	Valuaciones.
Fottarappa G.	Valuaciones en general.
Fish John Ch.	Engineering Economics.
Lassalle Gerardo	Tasación de un terreno.
Lawson Purdy	The assesor of Real State (regla de Hoffmann).
Legon F.	Expropiación pública.
Marston Anson	Engineering Valuation.
Moffet J.	Residential Rentals.
Muro L. de	Economía y Valuaciones.
Nicoli V.	Economía y Valuaciones.
Oliveira Cruz J.	Da desapropiaçao.
Rebuelto Antonio	Varios trabajos. Revista C. E. de Ing. Nros. 404, 405. Informe a la Com. de Tasaciones Municipal.
Rivarola Jorge V.	Financiación y economía de edificios.
Rocca Luis A.	Valuación de Inmuebles en los E. U. de N. A.
Ross W.	Leitfaden für die Ermittlung des Bauwertes von Gebauden.
Senillosa Guillermo ..	Tasaciones en general y especialmente para expropiaciones.
Sodré Eurico	A desapropiaçao.
Palazzo Pascual	Justiprecio de tierras.
Valiente Noailles Jorge	Pericia.
Vayre J.	Evaluations foncières.
Walker F. R.	Building Estimations Reference Book.

REVISTAS Y PUBLICACIONES:

Gaceta del Foro (varios fallos y pericias).
Jurisprudencia Argentina (varios fallos y pericias).
Revista de Arquitectura (Soc. C. de Arq.).
Revista del Centro Est. de Ingeniería.
Boletim do Instituto de Engenharia.

COLUMBIA UNIVERSITY LIBRARIES

This book is due on the date indicated below, or at the expiration of a definite period after the date of borrowing, as provided by the rules of the Library or by special arrangement with the Librarian in charge.

DATE BORROWED	DATE DUE	DATE BORROWED	DATE DUE

C28(1141)M100

MSH 05819

NEH JAN 30 1995

D680 F56

Fitte, Raul E.
Normas para tasaciones urbanas.

D680 F56

COLUMBIA UNIVERSITY LIBRARIES
0044241798

MAR 13 1944

END OF
TITLE